

HALAMAN JUDUL
PENCATATAN BATASAN PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN TANAH
DALAM SERTIPIKAT
(STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BIMA)
SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun oleh:

Miftahul Jannah

NIT. 22314377

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

2026

ABSTRACT

Land registration aims to provide legal certainty through the presentation of complete physical and juridical data. However, the land registration system has primarily focused on the recording of Right, while land use and utilization Restriction have not been optimally recorded in land books or land certificates. This condition creates a gap between the normative provisions governing land use Restriction and their implementation in land administration practices. This study aims to identify and classify the types of land use and utilization Restriction and to analyze the implementation of policies concerning their recording at the Bima City Land Office.

This research employed a descriptive qualitative approach. Data were collected through interviews, document studies, and observations of land administration processes at the Bima City Land Office. The analysis was conducted using the framework of Right, Restriction, and Responsibility (3R), land registration regulations, and legal provisions related to spatial planning and the protection of specific areas. The results indicate that land use and utilization Restriction can be classified into two categories: Restriction that should be recorded and Restriction that do not require recording. Restriction that should be recorded are specific and directly attached to particular land parcels, such as protected areas, disaster-prone areas, and areas subject to special controls. In contrast, general and normative Restriction, such as the social function of land, do not require individual recording because they apply universally through statutory regulations. The study also found that the recording of land use and utilization Restriction at the Bima City Land Office has not been fully implemented in accordance with Article 90 of PMNA/KBPN Regulation Number 3 of 1997. Although restriction information is considered during the land Right granting process, it is generally not recorded in detail in land books or certificates.

Keywords: Land Registration, Land Use Restriction, certificate, Bima City.

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRACT	ix
INTISARI	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah Penelitian.....	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Batasan Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Kebaruan Penelitian.....	11
B. Kerangka Teoretis.....	16
C. Kerangka Pemikiran.....	37
D. Pertanyaan Penelitian.....	41
BAB III METODE PENELITIAN	42
A. Format Penelitian.....	42
B. Lokasi Penelitian.....	43
C. Unit Analisis dan Pemilihan Informan	44
D. Jenis, Sumber dan Cara Pengumpulan Data	44
E. Teknik Analisis Data.....	49
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	52
A. Letak Geografis dan Batas Administratif Kota Bima	52
B. Keadaan Topografi Kota Bima	53
C. Gambaran Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bima.....	55
D. Penggunaan Tanah.....	56
E. Jumlah Penduduk.....	58

BAB V REALISASI PENERAPAN <i>RESTRICTION</i> DALAM ADMINISTRASI PERTANAHAN	62
A. Kriteria Batasan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah.....	65
B. Implementasi Pencatatan Batasan Dalam Administrasi Pertanahan.....	101
BAB VI PENUTUP.....	113
A. Kesimpulan	113
B. Saran	114
DAFTAR PUSTAKA.....	116
LAMPIRAN.....	129

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan hal yang sangat penting bagi kehidupan manusia, hampir seluruh aktivitas manusia, baik dalam bidang ekonomi, kemasyarakatan, kebudayaan maupun politik, tidak dapat dipisahkan dari keberadaannya. Tanah tidak hanya dihadirkan sebagai aset ekonomi, namun juga merupakan fungsi sosial yang harus dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Apalagi tanah merupakan sumber kekuatan, sumber keamanan, dan media pemeliharaan dan pengembangan sistem sosial budaya. Bagi sebagian keluarga, tanah memiliki nilai yang sangat berharga, bukan semata-mata karena aspek ekonominya, tetapi juga sebagai simbol kehormatan dalam menjaga warisan, amanah, dan peninggalan orang tua yang keberadaannya harus dilestarikan Herbert (2019).

Sejalan dengan pentingnya pentingnya tanah dalam kehidupan manusia, kepastian hukum muncul sebagai elemen utama untuk menjamin stabilitas, kedamaian, serta perlindungan hak-hak masyarakat. Kepastian hukum bukan hanya mengenai siapa yang memiliki hak atas suatu wilayah tanah, melainkan juga mencakup batasan batasan, luas, peruntukan, pemanfaatan, dan jenis kewenangan (hak) yang terkait dengan tanah tersebut. Minimnya informasi mengenai tanah, baik fisik maupun yuridis mengenai tanah, mengakibatkan banyak terjadi tumpang tindih kepentingan, penyalahgunaan pemanfaatan bahkan perselisihan antar individu dan lembaga.

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dengan demikian, data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus dianggap benar sepanjang tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya melalui mekanisme hukum. Hal ini sesuai dengan pendapat Susanto (2014) yang menyatakan bahwa

akta merupakan alat bukti yang kuat tetapi bukan alat bukti yang mutlak karena masih dapat dicabut apabila terdapat bukti lain yang lebih kuat atau jika penerbitannya mengandung cacat hukum.

Simpson (1981) menyatakan bahwa kepastian hukum dalam pendaftaran tanah didasarkan pada kemampuan pendaftaran dalam menyajikan status hukum setiap bidang tanah secara lengkap, akurat, dan terkini atau disebut pendaftaran lengkap (*complete registration*). Ia mengatakan, regulasi *registration* harus sepenuhnya mengintegrasikan keamanan, kesederhanaan, ketelitian, kecermatan, ekspedisi, murah, fleksibilitas dengan perubahan. Dengan demikian, pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi mencatat kepemilikan, tetapi juga menyediakan sistem informasi yang menggambarkan seluruh kewenangan fisik dan yuridis yang melekat pada suatu bidang tanah.

Sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang sangat kuat apabila memuat informasi pokok mengenai subjek dan objek hak atas tanah tersebut. Nae (2013) menjelaskan bahwa kedua unsur tersebut adalah bagian dari empat komponen penting dalam penerbitan sertipikat, yaitu: status/dasar hukum, identitas pemegang hak, letak dan luas objek tanah, dan prosedur penerbitan. Subjek hak adalah pihak yang secara sah ditetapkan sebagai pemegang hak atas tanah. Identitas ini dicantumkan sebagai pemberi kepastian siapa pemilik tanah, apakah ia berhak memperoleh haknya, dan menjadi dasar penentuan siapa yang berhak berbuat hukum atas tanah itu. Adapun Objek hak adalah bidang tanah yang merupakan ruang lingkup kepemilikan bidang tanah yang meliputi letak, luas, batas-batas, dan surat ukur atau gambar situasi.

Kedua unsur tersebut tidak dapat dipisahkan, karena dalam sistem hukum agraria subjek dan objek selalu berkaitan dengan jenis hak yang diberikan oleh negara. Jenis hak ini berfungsi sebagai penghubung antara subjek dan objek, serta menentukan tingkat kewenangan yang dimiliki oleh pemegang hak. Jenis hak untuk menentukan kewenangan penggunaan

tanah, jangka waktu pemanfaatan, serta batasan dan kewajiban yang melekat pada pemegangnya.

Hak atas tanah memberikan kewenangan pada pemegangnya dalam dua dimensi, yaitu kewenangan fisik dan kewenangan yuridis. Menurut Triana dkk (2023), penguasaan yuridis atas tanah adalah adanya hak yang diatur oleh hukum, dan penguasaan fisik tercermin dalam penggunaan langsung tanah, misalnya dalam hubungan sewa-menyewa. Secara hukum tanah tersebut masih dimiliki oleh pemilik hak milik, tetapi dalam hal ini penyewa mengolah atau menggunakan tanah tersebut untuk jangka waktu yang disepakati.

Dalam pelaksanaan hak menguasai dari negara, UUPA mengatur berbagai hak atas tanah yang dapat diberikan kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16, yaitu hak kepemilikan, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak untuk membuka tanah, hak untuk mengumpulkan hasil hutan dan hak-hak lain yang ditentukan oleh hukum. Selain itu, Pasal 53 UUPA mengatur hak atas tanah yang bersifat sementara, seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menduduki tanah dan sewa tanah pertanian. Setiap hak mempunyai ciri-ciri masing-masing dalam hal kewenangan, masa berlaku, subjek hukum dan batasannya.

Salah satu contohnya adalah hak milik yang menurut Pasal 20 UUPA merupakan hak yang paling kuat, paling penuh dan turun-temurun. Namun pelaksanaannya masih dibatasi oleh fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA, ketentuan tata ruang, dan rencana penggunaan tanah pemerintah daerah. Selain itu, Pasal 21 UUPA juga menyatakan bahwa hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, sehingga tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing atau badan hukum asing sebagai bentuk perlindungan kepentingan nasional.

Selain kewenangan, pemegang hak atas tanah juga dibebani kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 14 dan Pasal 15 UUPA. Ketentuan tersebut mengatur tentang peruntukan dan penggunaan tanah serta kewajiban pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup. Pelaksanaan hak

atas tanah tidak lepas dari tanggung jawab hukum pemegang haknya sesuai dengan ketentuan UUPA.

Perbedaan batasan dan tanggung jawab masing-masing wilayah juga memengaruhi pengaturan penggunaan hak atas tanah. Misalnya, dalam kasus tanah milik pribadi di daerah pegunungan atau kawasan lindung, tanah tersebut tidak dapat diubah menjadi penggunaan perumahan atau industri tanpa izin sesuai dengan Rencana Tata Ruang Daerah (RTRW). Begitu pula tanah di sempadan pantai harus mengikuti ketentuan garis sempadan minimal 100 meter dari titik pasang tertinggi sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2008 selanjutnya disebut PP 26/2008. Ketidakjelasan pencatatan batasan dapat menimbulkan kesulitan dalam menentukan kewajiban pemegang hak, yang dapat menyebabkan tumpang tindih penggunaan tanah dan pelanggaran tata ruang. Pentingnya pencatatan batasan penggunaan tanah juga diatur dalam Pasal 90 Ayat 2 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, selanjutnya disebut sebagai (PMNA/KBPN No. 3/1997) yang menyatakan bahwa batasan penggunaan termasuk garis batas pantai dan kawasan lindung harus dicatat dalam buku tanah sebagai bagian dari data yuridis yang mengikat pemegang hak atau pihak berkepentingan lainnya.

Dalam sistem pendaftaran tanah, konsep *Right, Restriction, and Responsibility (3R)* digunakan untuk menggambarkan ruang lingkup informasi pertanahan yang biasanya tercermin dalam data pendaftaran. Unsur *right* yaitu terdiri dari pencatatan hak atas tanah mencakup jenis hak, subjek pemegang hak, data fisik bidang tanah, serta jangka waktu hak apabila bersifat sementara, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam prakteknya unsur ini relatif lengkap tercatat dalam buku tanah dan sertifikat tanah sebagai landasan kepastian hukum. Di sisi lain, unsur *Restriction dan Responsibility* yang berkaitan dengan

batasan dan kewajiban penggunaan tanah belum sepenuhnya terwujud secara substantif dalam sistem pendaftaran tanah

Dalam praktik administrasi pertanahan, batasan-batasan yang tercatat dalam buku tanah dan sertifikat masih didominasi oleh batasan-batasan yang bersifat administratif yuridis, seperti pemblokiran atau pembebanan hak yang pada prinsipnya hanya membatasi perbuatan hukum tertentu, khususnya peralihan dan pembebanan hak. Batasan tersebut belum mencerminkan secara langsung batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah secara fisik akibat ketentuan peraturan perundang-undangan. Padahal secara normatif terdapat sejumlah batasan pemanfaatan tanah yang melekat pada setiap bidang tanah, antara lain ketentuan peruntukan ruang berdasarkan RTRW dan Rencana Detail Tata Ruang selanjutnya disebut (RDTR), prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA serta batasan yang timbul sebagai akibat dari status dan kondisi tanah tertentu, seperti tanah dalam kawasan lindung, sepadan pantai sungai atau dan kawasan dengan pengendalian khusus.

Dalam konteks pendaftaran tanah, batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut tetap berlaku dan mengikat pemegang hak tertentu meskipun tidak semuanya dicatat secara eksplisit dalam buku tanah maupun sertifikat. Kondisi tersebut mencerminkan ketidaksesuaian antara norma hukum yang mengatur batasan penggunaan tanah dengan praktik pencatatan dalam sistem pendaftaran tanah. Oleh karena itu penelitian ini menekankan pada identifikasi dan pengklasifikasian kriteria jenis-jenis batasan penggunaan tanah dan pemanfaatan tanah yang harus diketahui dalam administrasi pertanahan untuk mengatasi permasalahan bagaimana batasan tersebut diterapkan dan dipahami dalam praktik pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Bima.

Pendaftaran tanah tidak bersifat mutlak, sistem pendaftaran tanah mengenal *overriding interests*, yaitu kepentingan atau batasan tertentu yang tetap mengikat hak atas tanah meskipun tidak dicatat dalam register Simpson (1981). Pendaftaran tanah mengenal adanya perbedaan antara

batasan yang harus dicatat untuk kepentingan kepastian hukum dan batasan yang cukup berlaku sebagai ketentuan umum yang mengikat secara normatif. Dalam kerangka konsep 3R, pemikiran ini menekankan pentingnya mengklasifikasikan batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah, yaitu antara batasan yang spesifik dan individual sehingga harus dicantumkan dalam buku atau sertifikat tanah dan batasan yang umum dan normatif yang tetap mengikat meskipun tidak tercatat. Kurangnya klasifikasi yang jelas inilah yang menyebabkan ketidakjelasan dalam praktik pencatatan batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Sejalan dengan pentingnya posisi tanah dalam kehidupan masyarakat, diperlukan sistem hukum yang mampu menjamin kepastian dan perlindungan hak atas tanah. Dalam konteks ini, pendaftaran tanah merupakan instrumen penting dalam sistem hukum agraria Indonesia. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menetapkan kepastian hukum bagi pemegang hak sesuai dengan amanat Pasal 19 UUPA, yang mewajibkan penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Ketentuan tersebut pertama kali diatur dalam PP 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah dan diper tegas dalam PP 24/1997 tentang pendaftaran pertama kali dan pemeliharaan data pertanahan. Menurut Harsono (1968) pendaftaran tanah terdiri dari tahapan pengumpulan data, pengotahan, penyimpanan, dan penyajian.

Melalui Pendaftaran tanah, negara memberikan pengakuan formal terhadap hak kepemilikan, penguasaan dan penggunaan tanah. Sertipikat yang diterbitkan melalui proses ini menjadi alat bukti yang kuat sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi pemegangnya. Dengan adanya Sertipikat tersebut memberikan kepastian kepada subjek hukum mengenai status haknya dan menjadi dasar pembuktian jika terjadi perselisihan. Selain itu, pendaftaran tanah juga merupakan instrumen untuk menetapkan tata tertib administrasi pertanahan, sehingga pemerintah dapat mengatur dan mengawasi penggunaan tanah sesuai dengan peraturan dan peruntukan yang berlaku.

Pemilihan Kota Bima sebagai tempat penelitian ini didasarkan pada adanya dinamika pemanfaatan ruang yang menampilkan berbagai persoalan tentang batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah baik pada kawasan sepadan sungai, sepadan pantai, kawasan lindung maupun zona-zona tertentu yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bima. Namun di beberapa wilayah masih terdapat pendirian bangunan permanen untuk hunian dan kegiatan usaha serta pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan peruntukan ruang seperti yang diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang RTRW Kota Bima Tahun 2011-2031. Padahal secara normatif kawasan-kawasan tersebut memiliki izin pemanfaatan yang bersifat mengikat dan dalam rangka menjaga fungsi lindung, keselamatan lingkungan dan keteraturan tata ruang.

Permasalahan mengenai batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak hanya ditemukan di Kota Bima, tetapi juga terjadi di berbagai daerah di Indonesia. Salah satu contohnya adalah kasus alih fungsi lahan sawah yang dilindungi atau Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) di Kabupaten Batang, Jawa Tengah, menjadi tambak udang yang berujung pada penetapan tersangka terhadap pelaku karena diduga melanggar ketentuan perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan dan penataan ruang. Kasus tersebut menunjukkan bahwa batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah bukan sekadar ketentuan administratif, melainkan memiliki konsekuensi hukum yang nyata terhadap pelaksanaan hak atas tanah. Kondisi ini sekaligus memperlihatkan bahwa kurangnya pemahaman atau informasi mengenai adanya batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada suatu bidang tanah berpotensi menimbulkan pelanggaran hukum, kerugian bagi pemegang hak, serta konflik dalam pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, diperlukan sistem pendaftaran tanah yang tidak hanya memberikan kepastian mengenai subjek, objek, dan status hak atas tanah, tetapi juga mampu menyediakan informasi mengenai batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang melekat pada suatu bidang tanah. Berdasarkan uraian tersebut, penelitian mengenai pencatatan batasan

penggunaan dan pemanfaatan tanah dalam sistem pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Bima menjadi penting untuk mengidentifikasi kriteria jenis-jenis batasan yang perlu dicatat serta menganalisis penerapannya dalam praktik pendaftaran tanah.

B. Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan deskripsi latar belakang pencatatan secara lengkap itu penting namun belum ada klasifikasi batasan dan kewajibannya sehingga rumusan masalahnya:

1. Bagaimana kriteria jenis- jenis batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah di Kantor Pertanahan Kota Bima ?
2. Bagaimana implementasi kebijakan pencatatan batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah di Kantor Pertanahan Kota Bima ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah ditetapkan, penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui dan mengklasifikasi jenis-jenis batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah dalam sistem pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Bima.
2. Untuk menganalisis implementasi kebijakan pencatatan batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah dalam buku tanah dan sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Bima.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian yang akan dilaksanakan diharapkan dapat memberikan 2 (dua) manfaat berupa manfaat secara teoritis dan manfaat praktis, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum agraria dan penataan ruang, khususnya

dalam memahami hubungan antara pendaftaran tanah, pencatatan batasan pemanfaatan ruang, serta kepastian hukum hak atas tanah. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat menambah literatur akademik mengenai penerapan prinsip *Right, Restriction, dan Responsibility (3R)* dalam konteks kebijakan pertanahan di Indonesia.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pemerintah, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), dalam meningkatkan efektivitas pelaksanaan pencatatan batasan penggunaan dan pemanfaatan ruang. Selain itu, penelitian ini juga dapat dengan jelas diketahui informasi selain subjek dan objeknya, juga dapat diketahui hak, kewajiban dan larangannya dalam penggunaan dan pemanfaatan bidang tanah tersebut.

E. Batasan Penelitian

Untuk memperjelas ruang lingkup penelitian dan menghindari pembahasan yang terlalu luas, maka penelitian ini dibatasi sebagai berikut:

1. Penelitian ini berfokus pada pencatatan batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah (*restrictions*) dalam sistem pendaftaran tanah berdasarkan konsep *Right, Restriction, dan Responsibility(3R)*.
2. Penelitian tidak membahas secara mendalam unsur hak (*Right*) dan kewajiban (*responsibilities*), kecuali sepanjang berkaitan langsung dengan keberadaan dan implikasi batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah.
3. Batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang dikaji meliputi:
 - a) batasan peruntukan ruang berdasarkan RTRW dan RDTR
 - b) batasan yang bersumber dari fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA

- c) batasan akibat status dan kondisi tanah tertentu, seperti tanah dalam kawasan lindung, sempadan sungai, sempadan pantai, dan kawasan dengan pengendalian khusus.
4. Penelitian tidak mengkaji secara khusus batasan yang bersifat keperdataan atau reaktif, seperti pemblokiran dan sita dalam sengketa tanah, kecuali sebatas konteks pembandingan untuk menunjukkan perbedaan karakter batasan.
 5. Kajian dibatasi pada pencatatan batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah, bukan pada aspek pengawasan lapangan atau penegakan sanksi pelanggaran tata ruang.
 6. Lokasi penelitian dibatasi pada Kantor Pertanahan Kota Bima, Provinsi Nusa Tenggara Barat.
 7. Penelitian ini tidak dimaksudkan untuk melakukan generalisasi nasional, melainkan untuk memberikan gambaran empiris mengenai kriteria dan praktik pencatatan batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah di wilayah penelitian.
 8. Aspek yang dikaji dalam penelitian ini bersifat yuridis dan administratif, sehingga tidak membahas dampak sosial, ekonomi, atau lingkungan secara kuantitatif.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pencatatan batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah dalam sistem pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Bima, dapat disimpulkan bahwa:

1. Kriteria jenis batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang perlu dicatat dalam buku tanah maupun sertipikat adalah batasan yang bersifat spesifik, individual, melekat pada bidang tanah tertentu, serta menimbulkan akibat hukum terhadap penggunaan, pemanfaatan, dan pelaksanaan hak atas tanah. Sebaliknya, batasan yang tidak perlu dicatat adalah batasan yang bersifat umum, normatif, dan berlaku bagi seluruh bidang tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga tidak memerlukan pencatatan secara individual. Berdasarkan kriteria tersebut, batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah dapat dikategorikan menjadi dua jenis. Jenis pertama adalah batasan yang perlu dicatat, meliputi kawasan lindung, kawasan rawan bencana, sempadan sungai, sempadan pantai, Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B), Lahan Sawah Dilindungi (LSD), serta kawasan dengan pengendalian khusus lainnya. Jenis kedua adalah batasan yang tidak perlu dicatat, yaitu batasan yang berlaku secara umum bagi seluruh bidang tanah, seperti fungsi sosial hak atas tanah, ketentuan tata ruang yang bersifat umum, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang mengikat setiap pemegang hak tanpa memerlukan pencatatan secara individual.
2. Implementasi kebijakan pencatatan batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah di Kantor Pertanahan Kota Bima belum sepenuhnya dilaksanakan sesuai ketentuan Pasal 90 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997. Dalam praktiknya, informasi mengenai batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah telah menjadi bahan

pertimbangan dalam proses pemberian hak atas tanah melalui kegiatan penelitian data yuridis, pemeriksaan lapangan, Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP), Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), dan pembahasan Panitia A. Namun demikian, informasi mengenai batasan tersebut pada umumnya belum dicatat secara rinci dalam buku tanah maupun sertifikat. Akibatnya, informasi mengenai batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah belum dapat diketahui secara langsung oleh pemegang hak maupun pihak ketiga yang berkepentingan, sehingga berpotensi menimbulkan ketidaksesuaian pemanfaatan tanah dan mengurangi fungsi pendaftaran tanah sebagai sarana penyedia informasi pertanahan yang lengkap.

B. Saran

1. Bagi Kementerian ATR/BPN, perlu disusun pedoman yang lebih jelas mengenai klasifikasi batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang wajib dicatat dalam buku tanah maupun sertifikat, termasuk format dan mekanisme pencatatannya. Pedoman tersebut diperlukan untuk mewujudkan penerapan konsep *Right, Restriction, and Responsibility* (3R) secara lebih komprehensif dalam sistem pendaftaran tanah.
2. Bagi Kantor Pertanahan Kota Bima, informasi mengenai batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang bersifat spesifik dan melekat pada bidang tanah tertentu sebaiknya mulai diintegrasikan ke dalam data pertanahan, baik pada buku tanah maupun sertifikat elektronik, sehingga informasi tersebut dapat diketahui secara jelas oleh pemegang hak dan pihak yang berkepentingan.
3. Bagi pemerintah daerah dan instansi terkait, perlu dilakukan penguatan koordinasi dan integrasi data antara sektor pertanahan, penataan ruang, lingkungan hidup, kebencanaan, serta perlindungan tanah pertanian. Integrasi data tersebut penting untuk memastikan

bahwa setiap batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah dapat diidentifikasi secara akurat sejak proses pemberian hak atas tanah.

4. Bagi penelitian selanjutnya, disarankan untuk mengkaji lebih lanjut model pencatatan batasan penggunaan dan pemanfaatan tanah dalam sertipikat elektronik serta implikasinya terhadap peningkatan kepastian hukum dan efektivitas pengendalian pemanfaatan ruang di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Afdhali, D. R., & Syahuri, T. (2023). Idealitas Penegakkan Hukum Ditinjau Dari Perspektif Teori Tujuan Hukum. *Collegium Studiosum Journal. Collegium Studiosum Journal*, 6(2), 2023.
- Akur Nurasa & Dian Aries Mujiburohman. (2020). *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, Edisi 1*.
- Arminah, V., Wahyuni, & Suhattanto, M. A. (2015). *Reforma kelembagaan dan kebijakan agraria*.
- Fadilah. (2010). *Pelaksanaan Pencatatan dalam Buku tanah Menurut Ketentuan Pasal 126 Ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Ta. 2*.
- Fadli, M. (2021). *Memahami desain metode penelitian kualitatif*. <https://doi.org/10.21831/hum.v21i1>.
- Harsono, B. (1968). *Hukum Agraria Indonesia*.
- Herbert, G. (2019). *Perubahan Makna Tanah Warisan Pada Masyarakat Desa Bunder Kecamatan Pademawu Kabupaten Pamekasan*.
- Ishaya, N. S., Budhiawan, H., & Widarbo, K. (2021). Implementasi Hak Servituit pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Bekasi. *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan*, 1(1), 1–16. <https://doi.org/10.31292/jm.v1i1.6>
- Manthovani, R., & Istiqomah, I. (2021). *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. 2(2), 23. <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>
- Mardani, A. (2008). *Pelaksanaan Pencatatan dalam Buku tanah Menurut Ketentuan Pasal 126 Ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. 1*.
- Nae. (2013). Kepastian Hukum terhadap Hak Milik atas Tanah yang Sudah Bersertipikat . 5.
- Pransisto, J., Karim, K., Akbar, M., & Syahril, F. (2022). Mewujudkan Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah untuk mencegah Timbulnya Sengketa Tata Usaha Negara. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(4), 293–303.

- Raharjo;, I. R. S. P. S. (2024). Sistem Pendaftaran Tanah yang Memberikan Kepastian Hukum Hak atas Tanah. *Hukumonline*, 10, 215–228.
- Rahmawati, D., Kudus, N., Tresta, N. L. N. A., & Safira, M. A. (2021). Tinjauan Hukum Agraria terhadap Privatisasi Sempadan Pantai oleh Korporasi Agrarian. *Rawang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis*, 2(9), 870–888.
- Septiani, Widjojoko, & Deni, W. (2018). Implementasi Program Literasi Membaca 15 Menit Sebelum Belajar Sebagai Upaya Dalam Meningkatkan Minat Membaca. *Agustus*.
- Setiawan, B., & Rudiarto, I. (2016). *Kajian Perubahan Penggunaan Tanah Dan Struktur Ruang Kota Bima*.
- Setiyabudi, Mawuntu, & Tangkere. (2020). Kajian Hukum Terhadap Pemblokiran Pada Buku tanah Dalam Pendaftaran Tanah. *Lex Et Societatis*, 8(3), 16–27. <https://doi.org/10.35796/les.v8i3.29497>
- Simpson, S. R. (1981). *Land Law and Registration*.
- Sudikno dalam Julyano, M., & Sulistyawan, A. Y. (2019). Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum. *Jurnal Crepido*, 01, 13–22.
- Sudiro, A. A., & Putra, A. P. (2021). Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 5(1), 22. <https://doi.org/10.36722/jmih.v5i1.768>
- Susanto, B. (2014). *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. <https://doi.org/10.30996/dih.v10i20.359>
- Syamsuddin Syamsuddin, & Junaidin Junaidin. (2020). Analisis Kebijakan Pengembangan Kota Bima Sebagai Kota Tepian Air (Water Front City). *Jurnal Ilmu Administrasi Negara*. <https://doi.org/10.59050/jian.v17i1.75>
- Triana, N. N., Hasjad, Marhum, U., T, R., Saranani, A. M., Ustien, D. O., Jalil, S. M. A., Hartono, H., Mulyani, M., & Resmala, S. S. (2023). Status Hukum Hak Penguasaan Atas Tanah Oleh Masyarakat. *Gudang Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 1(1), 13–19.

- Yuniar, N. S., Munir, & Ilham. (2025). *Penerapan Hak Servituut (Pengabdian Pekarangan) dalam Konteks Kepentingan Sosial di Indonesia*.
- Zulfirman, R. (2022). Implementasi Metode Outdoor Learning dalam Peningkatan Hasil Belajar Siswa pada Mata Pelajaran Pendidikan Agama Islam di MAN 1 Medan. *Jurnal Penelitian, Pendidikan dan Pengajaran: JPPP*, 3(2), 147–153. <https://doi.org/10.30596/jppp.v3i2.11758>