

## PERLINDUNGAN HUKUM HAK ATAS TANAH MELALUI PENDAFTARAN SISTEMATIS LENGKAP DI KELURAHAN SANGO KOTA TERNATE

Siti Barora Sinay<sup>1</sup>, Rasty Amalia Faroek<sup>2\*</sup>

<sup>1</sup> Fakultas Hukum Universitas Khairun, Ternate, Maluku Utara, Indonesia

<sup>2</sup> Fakultas Hukum Universitas Khairun, Ternate, Maluku Utara, Indonesia

### Info Artikel

Diterima 08 Desember 2025  
Ditelaah 10 Desember 2025  
Disetujui 12 Desember 2025  
Terpublikasi 17 Desember 2025

\*Penulis untuk korespondensi  
[Rastyamalia2401@gmail.com](mailto:Rastyamalia2401@gmail.com)  
Kata Kunci:  
Perlindungan Hukum;  
Pendaftaran Tanah Sistematis  
Lengkap; Sertifikat Tanah

### ABSTRAK

Kegiatan Pengabdian kepada Masyarakat ini bertujuan untuk meningkatkan pemahaman masyarakat Kelurahan Sango Kota Ternate mengenai perlindungan hukum atas tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Rendahnya pengetahuan masyarakat mengenai administrasi pertanahan, minimnya dokumen kepemilikan, serta maraknya sengketa batas dan penguasaan tanah menjadi latar belakang perlunya kegiatan sosialisasi hukum ini. Metode pelaksanaan kegiatan dilakukan secara bertahap melalui pendekatan awal kepada pemerintah kelurahan dan masyarakat, dilanjutkan dengan sosialisasi hukum, ceramah, diskusi interaktif, tanya jawab, serta pemberian materi mengenai pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan. Tim pelaksana juga melakukan identifikasi masalah yang dialami masyarakat, memberikan simulasi terkait pengecekan dokumen, serta menyediakan konsultasi hukum mengenai penyelesaian sengketa dan prosedur pendaftaran tanah melalui PTS. Hasil kegiatan menunjukkan peningkatan pengetahuan dan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah sebagai bentuk perlindungan hukum preventif dan represif. Masyarakat memahami manfaat sertifikat hak atas tanah bagi kepastian hukum, penggunaan ekonomi, dan pencegahan sengketa. Luaran kegiatan meliputi peningkatan pemahaman hukum masyarakat, dokumentasi kegiatan, serta rekomendasi strategis bagi pemerintah kelurahan dan Kantor Pertanahan Kota Ternate dalam mengatasi hambatan PTS, seperti minimnya dokumen yuridis, rendahnya kemampuan ekonomi, dan ketidakpahaman masyarakat terkait pentingnya kelengkapan administrasi pertanahan.

### ABSTRACT

*This Community Service activity aims to increase the understanding of the people of Sango Village, Ternate City, regarding legal protection of land through the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program. The low level of public knowledge regarding land administration, the lack of ownership documents, and the prevalence of boundary disputes and land ownership issues are the reasons behind the need for this legal awareness activity. The activity was carried out in stages, beginning with initial outreach to the village government and community, followed by legal outreach, lectures, interactive discussions, question and answer sessions, and the provision of materials on the importance of land certificates as proof of ownership. The implementation team also identified problems experienced by the community, provided simulations related to document checking, and provided legal consultations on dispute resolution and land registration procedures through PTS. The results of the activity showed an increase in public knowledge and awareness of the importance of land registration as a form of preventive and repressive legal protection. The community understood the benefits of land title certificates for legal certainty, economic use, and dispute prevention. The outcomes of the activity include increased public understanding of the law, documentation of activities, and strategic recommendations for the village administration and the Ternate City Land Office in overcoming obstacles to PTS, such as a*

Keywords:  
Legal Protection; Complete  
Systematic Land registration;  
Land Certificate

## ANALISIS SITUASI

Dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, yang menyebutkan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah harus didaftarkan. Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan upaya pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum, yakni mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (objek hak atas tanah), jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (objek hak atas tanah) dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.<sup>1</sup> Melalui pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni Sertifikat. Dengan adanya Sertifikat, maka pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya.

Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dengan prakarsa Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN), untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertifikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan yang dilaksanakan di wilayah desa/kelurahan berdasarkan peraturan yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Sedangkan pendaftaran tanah sporadik dilakukan atas prakarsa pemilik bidang tanah yang belum terdaftar.

Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah "kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini." Pendaftaran tanah merupakan pendaftaran hak atas tanah demi mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan. Adapun yang dimaksud dengan hak tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.<sup>2</sup> Hukum agraria mengatur mengenai macam-macam bentuk hak atas tanah, salah satunya adalah hak milik perseorangan atas tanah (hak milik atas tanah), disamping terdapat pula hak atas tanah lainnya, seperti hak gunabangunan, hak pakai dan macam hak lainnya yang diatur dalam UUPA. Hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah tertentu.

Perolehan hak atas tanah, meskipun lahir dari suatu bentuk perjanjian, namun pemberian status hak kebendaan terhadap hak-hak atas tanah terwujud dalam bentuk perlu didaftarnya pemberian hak-hak tersebut.<sup>3</sup> Pencatatan pada dasarnya dilakukan untuk melindungi kepentingan dan hak dari orang perorangan yang melakukan perbuatan hukum terhadap kemungkinan pelanggaran hak mereka oleh

<sup>1</sup> A. P. Parlindungan, (1993), *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 15.

<sup>2</sup> Urip Santoso, (2012), *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Kencana Media Group, Jakarta, hlm. 82.

<sup>3</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, (2003), *Kebendaan pada Umumnya*, Prenada Kencana Media Group, Jakarta, 2003, hlm 64.

pihak ketiga, dan bukan dilakukan guna melindungi kepentingan pihak ketiga. Sejalan dengan dirasakan perlunya perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik, maka diperkenalkanlah sistem publikasi dalam aturan hukum yang berlaku.

Perkembangan dan kemajuan perekonomian rakyat dan perekonomian nasional menyebabkan eksistensi tanah begitu penting (urgen) dalam kehidupan masyarakat. Oleh karena itu, perlu untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan untuk meminimalisir timbulnya sengketa tanah, khususnya hak milik atas tanah.<sup>4</sup> Melalui pendaftaran, maka Badan Pertanahan Nasional akan terbit Sertifikat tanah serta buku tanah. Sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Pemerintah Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Keabsahan kepemilikan hak atas tanah seringkali menjadi persengketaan, bahkan sampai ke sidang pengadilan. Timbulnya sengketa hak atas tanah disebabkan kedudukan tanah yang mempunyai fungsi sangat penting bagi kehidupan masyarakat. Akibatnya masyarakat senantiasa berusaha untuk memperoleh hak atas tanah dengan berbagai macam cara, bahkan dengan cara menyerobot tanah milik orang lain.<sup>5</sup> Menghindari terjadinya perselisihan atau sengketa pertanahan, maka pemerintah berupaya untuk mendorong terwujudnya tertib administrasi di bidang pertanahan melalui pendaftaran tanah dengan terus mengembangkan dan merumuskan berbagai kebijakan di bidang pertanahan.

Kebijakan yang ditetapkan pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam rangka memberikan jaminan hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi adalah melalui percepatan pendaftaran tanah lengkap atau yang disebut dengan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap, maka status hukum dibedakan menjadi 4 kelompok klaster, yakni: K1 yaitu bidang tanah yang berstatus clear dan clean, artinya tidak terdapat sengketa sehingga dapat diterbitkan sertifikat. K2 yaitu bidang tanah yang masih berada dalam sengketa, sehingga tanah tersebut tidak dapat diterbitkan sertifikat, melainkan hanya dicatat dalam buku tanah. K3 yaitu bidang tanah yang data yuridis memenuhi syarat namun subjek tidak memenuhi syarat. K4 yaitu bidang tanah yang sudah bersertifikat, sehingga tidak dapat diterbitkan sertifikat lagi, melainkan hanya dapat dilakukan perubahan atau perbaikan.

Kebijakan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2017, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

Kebijakan pemerintah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap bertujuan untuk mempercepat proses pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Namun kebijakan ini terlihat

<sup>4</sup> Hak milik atas tanah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Lihat, Irma Devita Purnamasari, (2010), *Hukum Pertanahan*, Mizan Bandung, hlm 3.

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, (2012), *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm 5.

masih belum dapat dilakukan secara maksimal dikarenakan berbagai macam faktor yang mempengaruhi pelaksanaan kebijakan tersebut. Salah satu faktor penyebab kurang maksimalnya pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah kurangnya antusiasme pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya, baik secara sistematis maupun sporadik.

Rendahnya antusias masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah didasari berbagai macam alasan, diantaranya adalah masih rendahnya pemahaman masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran tanah. Alasan lainnya, disebabkan adanya pembebanan biaya Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam pendaftaran tanah, dan proses pengurusan yang masih berbelit-belit. Pendaftaran tanah, baik itu pendaftaran tanah sistematis maupun sporadik pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Dengan melakukan pendaftaran tanah, maka pemegang hak atas tanah perorangan maupun badan hukum akan memperoleh Sertifikat hak atas tanah. Sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (1) UUPA, Sertifikat tanah merupakan tanda bukti hak yang kuat dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai yang benar.

Kepastian hukum pendaftaran tanah pada dasarnya terletak pada kekuatan Sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah, termasuk alat pembuktian di pengadilan, apabila dikemudian hari terjadi sengketa hak kepemilikan tanah. Pendaftaran tanah di Indonesia yang menggunakan stelsel negatif pada tataran empiris telah berdampak pada kepastian hukum pendaftaran tanah dan kepastian Sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah bagi pemegang Sertifikat.

Sepanjang tidak ada keberatan atau gugatan terhadap penerbitan Sertifikat tanah tersebut, maka pemegang Sertifikat hak atas tanah yang namanya telah terdaftar di buku dan Sertifikat tanah harus dianggap sebagai pemegang hak atas tanah yang sebenarnya. Pernyataan Sertifikat tanah sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) UUPA bertujuan agar kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah dalam penyelenggaraan pendaftaran lebih praktis. Namun sistem publikasi negatif yang bertendensi positif dalam pendaftaran tanah, disatu sisi dapat dikatakan menimbulkan ketidakpastian bagi pemegang Sertifikat tanah. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya keberatan atau gugatan yang diajukan ke pengadilan atas penerbitan Sertifikat tanah. Belum lagi sengketa di bidang pertanahan berakhir dengan putusan pengadilan yang membantalkan Sertifikat hak milik atas tanah.

Sehubungan dengan masih banyaknya Pemegang tanah yang belum bersertifikat yang menjadi permasalahan dalam tulisan ini yaitu tentang perlindungan hukum pemegang tanah yang belum bersertifikat dengan adanya program PTSL di kota semarang dan hambatan-hambatan dalam program PTSL di kantor Pertanahan Kota Semarang.

## **METODE PELAKSANAAN**

Sosialisasi atau penyuluhan mengenai sertifikat hak atas tanah akan dilaksanakan pada Kelurahan Sango Kota Ternate. Untuk kegiatan sertifikat hak atas tanah memerlukan waktu kurang lebih 4 bulan mulai dari persiapan, pelaksanaan dan penulisan laporan. Sebelum kegiatan ini dilaksanakan dalam rangka penyuluhan tentang sertifikat hak atas tanah, tim telah melakukan pendekatan kepada masyarakat dan pemerintah, agar kegiatan ini dapat terlaksana sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.

Metode pelaksanaan kegiatan Pengabdian kepada Masyarakat ini disusun secara bertahap mulai dari tahap perencanaan hingga evaluasi, dengan uraian sebagai berikut:

## **1. Tahap Perencanaan**

Tahap ini diawali dengan identifikasi awal mengenai permasalahan masyarakat Kelurahan Sango terkait administrasi pertanahan, khususnya rendahnya pemahaman mengenai pendaftaran tanah dan perlindungan hukum melalui program PTSL. Tim melakukan koordinasi awal dengan pemerintah kelurahan untuk memperoleh gambaran kebutuhan, menentukan lokasi kegiatan, serta menyusun rencana kerja dan jadwal kegiatan. Pada tahap ini tim juga menyiapkan materi penyuluhan, instrumen pendukung, serta strategi pendekatan masyarakat agar kegiatan dapat berjalan efektif.

## **2. Tahap Pendekatan dan Pengumpulan Data Awal**

Tim pelaksana melakukan pendekatan kepada para tokoh masyarakat, aparat kelurahan, dan warga guna menggali informasi mengenai kendala yang dialami dalam proses pendaftaran tanah. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara awal, observasi lapangan, dan peninjauan terhadap dokumen pertanahan yang dimiliki masyarakat. Informasi ini digunakan untuk menyesuaikan materi penyuluhan agar sesuai dengan kebutuhan masyarakat setempat.

## **3. Tahap Pelaksanaan Sosialisasi dan Penyuluhan**

Pelaksanaan kegiatan dilakukan melalui beberapa metode, yaitu: a. **Sosialisasi umum** mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan manfaat sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah. b. **Ceramah atau penyuluhan hukum**, yang berisi penjelasan mengenai dasar hukum pertanahan, prosedur PTSL, hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah, serta potensi sengketa apabila tanah tidak didaftarkan. c. **Diskusi interaktif dan tanya jawab**, untuk menggali persoalan yang dialami warga serta memberikan solusi hukum yang relevan. d. **Simulasi dan pendampingan administratif**, berupa penjelasan langkah-langkah pengecekan dokumen, persyaratan PTSL, dan pemahaman atas bukti kepemilikan seperti SPPT, KTP, atau surat pernyataan penguasaan tanah.

## **4. Tahap Pendampingan Lapangan**

Setelah penyuluhan, tim melakukan pendampingan kepada masyarakat untuk membantu memahami tata cara pengurusan dokumen pertanahan yang diperlukan dalam PTSL. Pendampingan meliputi verifikasi kelengkapan berkas, pengecekan batas tanah, serta konsultasi mengenai kemungkinan sengketa atau tumpang tindih kepemilikan.

## **5. Tahap Evaluasi Pelaksanaan**

Evaluasi dilakukan untuk mengukur tingkat pemahaman masyarakat setelah penyuluhan serta efektivitas kegiatan dalam meningkatkan kesadaran hukum terkait pendaftaran tanah. Evaluasi diperoleh melalui pengamatan respons masyarakat, pertanyaan yang muncul, serta perubahan sikap warga terhadap pentingnya sertifikat tanah. Hasil evaluasi digunakan sebagai dasar penyusunan laporan akhir dan rekomendasi bagi pemerintah kelurahan serta Kantor Pertanahan Kota Ternate.

Dalam memecahkan masalah sertifikat hak atas tanah kepada masyarakat adalah sebagai

berikut:

1. Memberikan pengetahuan kepada masyarakat tentang masalah hukum dalam kaitan dengan sertifikat hak atas tanah, karena masalah ini masih sangat kurang dipahami oleh masyarakat.
2. Dalam penyampaian materi bersifat komunikatif, sehingga terjadi komunikasi dua arah, dan menciptakan iklim yang harmonis serta suasana sedemikian rupa agar tercipta suatu pembicaraan yang bersifat akrab, terbuka, dan komunikasi dua arah.
3. Kegiatan dilakukan pada masyarakat umum dengan pertimbangan agar tujuan kegiatan penyuluhan hukum dapat mengubah persepsi masyarakat tentang sertifikat hak atas tanah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap.
4. Memberikan ceramah atau penyuluhan hukum tentang undang-undang sertifikat hak atas tanah agar masyarakat memperoleh pengetahuan tentang undang-undang tersebut.
5. Penyampaian tentang manfaat tanah kepada masyarakat, betapa pentingnya tentang sertifikat hak atas tanah dari segi ekonomi. Bila masyarakat memerlukan dana untuk kebutuhan masyarakat dapat menjadi jaminan.
6. Tim memberikan solusi tentang sengketa sertifikat hak atas tanah melalui lembaga bantuan hukum agar masyarakat menjadi lebih ringan.
7. Tim menguraikan dalam menekan konflik sertifikat hak atas tanah sampai ke pengadilan, karena akan mengakibatkan kedua bela pihak menjadi beban besar.
8. Semua kegiatan dalam penyampaian materi kepada masyarakat akan dilakukan evaluasi sampai sejauh mana pemahaman masyarakat tentang sertifikat hak atas tanah melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

## HASIL DAN LUARAN

### **1. Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Tanah yang belum bersertifikat HM (Hak Milik) melalui Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Sango Kota Ternate**

Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur. Asas pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Indonesia yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Asas yang melandasi kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia lebih mengutamakan kepentingan masyarakat dalam hal penguasaan atas suatu bidang tanah atau satuan rumah susun yang sesuai dengan ketentuan yang ada dengan biaya yang terjangkau. Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa:<sup>6</sup>

1. Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

---

<sup>6</sup> Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

2. Pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Indonesia memiliki tujuan untuk Pemerintah, Masyarakat, dan pihak ketiga, tujuan tersebut antara lain:<sup>7</sup>
  - a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegangan hak atas suatu bidang tanah dalam bentuk pemberian sertifikat hak atas tanah
  - b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar dengan mudah untuk memperoleh data, baik data fisik dan data yuridis yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

Terselenggaranya tertib administrasi, baik dalam hal peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik satuan rumah susun yang wajib diaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Dasar hukum PTSL yang berlaku saat ini yaitu Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590- 3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.

### **a) Konsep Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.<sup>8</sup> Konsep perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan konsep negara hukum dan juga konsep pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia (HAM). Konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia memberikan isinya dan konsep rechtstaat dan *rule of law* memberikan sarananya.<sup>9</sup>

### **b) Perlindungan hukum hak atas tanah melalui program PTSL**

Perlindungan hukum diartikan sebagai perlindungan terhadap harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenang-wenangan, tercapai atau tidaknya perlindungan hukum, pemerintah telah berupaya untuk melindungi hak-hak masyarakat, masyarakat yang menguasai tanahnya dengan dilakukannya pendaftaran tanah, untuk memberikan hak dan kewajiban terhadap subyek dari bidang tanah tersebut. Perlindungan Hukum mempunyai 3 macam unsur, Unsur tindakan melindungi, Unsur adanya pihak-pihak yang melindungi dan Unsur cara melindungi, didalam PTSL mengenai tindakan melindunginya dilakukan pendaftaran tanah yang dilaksanakan melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, agar tanah-tanah yang dikuasai masyarakat terlindungi. Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap sebagai bentuk pemerintah memberikan Perlindungan Hukum terhadap tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh rakyat, sebagai upaya pemerintah melindungi hak-hak rakyat dari kekuatan lain yang mengancam hak-haknya, dan memberikan kewajiban terhadap pemegang hak tersebut.

<sup>7</sup> Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

<sup>8</sup> Satjipto Raharjo, (2000), *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.53

<sup>9</sup> Philipus M. Hadjon et.al., (2005), *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction To The Indonesian Administration Law)*, Gadjah Mada University Press, Cetakan Kesembilan, Yogyakarta, hal.20

c) **Kepastian hukum terhadap pendaftaran tanah melalui program PTSL**

Kepastian hukum juga menurut pendapat beliau harus mempunyai kejelasan mengenai hierarkinya, sah atau tidak dan mengikat atau tidaknya undang-undang yang dilakukan sebagai pedoman berprilaku, dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pelaksanaannya dipedomani dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Permen No.6 tahun 2018 tentang PTSL), namun mengenai hierarkinya, tentu kegiatan pendaftaran tanah harus berpedoman kepada Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan tidak boleh terjadi perbedaan dalam hal PP 24 tahun 1997 dengan Permen ATR/BPN Nomor 6 tahun 2018.



Gambar 1. Pelaksanaan Sosialisasi Hukum

**2. Hambatan - hambatan dalam melaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Sango Kota Ternate**

Berdasarkan subjek dan obyek penelitian yang telah dilakukan penulis dapat diketahui beberapa kendala yang muncul dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap di Kota Ternate yaitu:

1. Kurangnya pengetahuan warga tentang hukum pertanahan, sehingga banyak surat-surat peralihan adjudikasi maupun prona kepemilikan yang dimiliki oleh warga hanya kwitansi maupun dijumpai tidak lengkap urutan kepemilikan.
2. Banyaknya masyarakat yang keadaan ekonominya rendah, sehingga kewajiban untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan bertahun tahun tidak terbayarkan sehingga untuk menentukan pembayaran BPHTP dan membayarannya menjadi kendala bagi mereka.
3. Banyak waktu yang tersita untuk memberikan pengarahan atas sengketa antar para pihak, karena masalah surat bukti kepemilikan ataupun batas dilapangan tidak sesuai dengan bukti kepemilikan dengan sebelahnya.

4. Kurangnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya pendataan bagi proses penerbitan sertifikat, sehingga masyarakat terkesan cenderung meremehkan kelengkapan berkas permohonan seperti KTP dan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang). Selain itu bukti kepemilikan tanah yang diperoleh amat minim, sehingga perlu dengan pernyataan dan kesaksian kesaksian. Hal tersebut untuk mengatasinya dengan diupayakan semaksimal mungkin peserta program LMPDP untuk memenuhi persyaratan tersebut, apabila persyaratan tersebut belum lengkap juga maka dibuatkan surat keterangan dari kepala desa setempat yang bisa menguatkan bukti kelengkapan yang belum tersedia.
5. Letak obyek hak yang ada di Blok SPPT tidak sesuai dengan Gambar Peta Ricikan Blok PBB, sehingga menyulitkan Satgas pengumpul data yuridis dalam menentukan letak obyek hak tersebut. Cara untuk mengatasinya yaitu menanyakan kebenaran letak obyek hak kepada pemohon/peserta program LMPDP dan perangkat desa setempat serta dibuatkan sket gambar letak obyek yang sesuai kenyataan di lapangan.



Gambar 2. Foto Bersama Tim PKM FH Unkhair dan Peserta Penyuluhan

Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Ternate untuk mengatasi hambatan yang dialami oleh masyarakat peserta PTSL mengenai proses peleksanaan dan pensertifikatan yang membutuhkan jangka waktu lama adalah dengan mengoptimalkan waktu penyelesaian pekerjaan sesuai dengan target waktu yang telah ditentukan. Apabila pekerjaan tersebut dapat selesai sesuai dengan target waktu dan target bidang maka proses penyerahan sertifikat dapat segera dilaksanakan dengan cepat. Namun apabila selama dalam proses penyelesaian pekerjaan mengalami kendala ataupun belum mencapai target dan hanya mampu menyelesaikan pekerjaan kurang dari jumlah target bidang yang didaftarkan, maka proses penyerahan sertifikat akan dilaksanakan secara bertahap. Upaya tersebut dilakukan agar kendala yang dialami oleh masyarakat mengenai proses pensertifikatan yang dianggap terlalu lama dapat segera teratasi dengan baik.

## KESIMPULAN

Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Tanah yang belum bersertifikat HM (Hak Milik) melalui Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Ternate ada dua yaitu Pertama,

perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang lebih mengarah untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat adalah dengan melakukan pendaftaran tanah. Seseorang yang telah mendaftarkan tanahnya akan menerbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat yang diterbitkan oleh BPN. Dengan sertifikat tersebut, seseorang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya sebagaimana maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang diatur pada Pasal 3 PP 24/1997 dan Pasal 2 ayat (2) Permen ART/BPN 6/2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kedua, Perlindungan hukum represif, yaitu bentuk perlindungan hukum yang arahnya lebih kepada upaya penyelesaian sengketa. Mengenai hak milik atas tanah yang belum bersertifikat tetap mendapatkan perlindungan hukum apabila memperoleh tanahnya dengan itikad baik. Maksud itikad baik adalah seseorang memperoleh tanahnya dengan itikad baik telah menguasai dan memanfaatkan serta mengolah tanah, berhak untuk. Hambatan - hambatan yang terjadi dalam melaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Ternate yaitu dibagi menjadi dua (2) diantaranya, *Pertama*, Hambatan Internal yang berasal dari Kantor Pertanahan (BPN) Kota Keterbatasan sumber daya manusia guna memenuhi target dalam pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) membutuhkan sumber daya manusia yang memadai agar proses pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

## **UCAPAN TERIMA KASIH**

Tim Pengabdian Kepada Masyarakat Fakultas Hukum Universitas Khairun Tahun 2025 dengan Tema “Perlindungan Hukum Hak Atas tanah Melalui Pendaftaran Sistematis Lengkap di Kelurahan Sango Kota Ternate mengucapkan banyak terima kasih kepada Universitas Khairun yang telah memberikan kesempatan untuk dapat melaksanakan Pengabdian kepada Masyarakat dengan dukungan dana dan hal-hal lainnya sehingga kegiatan Pengabdian dapat dilaksanakan dengan baik dan efektif. Terima kasih juga kepada Mitra dalam Pelaksanaan PKM tahun 2025 ini yang telah banyak membantu selama Proses Pengabdian Kepada Masyarakat seperti penyediaan tempat sosialisasi dan menghadirkan Masyarakat sebagai peserta dalam kegiatan sosialisasi hukum.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **BUKU**

- A P. Parlindungan. (1993). *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*. MandarMaju. Bandung.
- Abdulkadir Muhammad. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Adrian Sutedi. (2012). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika..
- Bachsan Mustafa. (1984). Hukum Agraria dalam Perspektif. Remadja Karya Cv. Bandung.
- Bahrer Johan Nasution. (2008). *Metode Penelitian Hukum*. Penerbit maju. Bandung.
- Bambang Waluyo. (2002). *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia* Jilid I Hukum Tanah Nasional. Djambatan. Jakarta.
- Chulaemi Ahmad. (1993). *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak atas Tanah*. Semarang.
- Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan. (2016). *Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematik Lengkap*. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.
- Johnny Ibrahim. (2005). *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Bayumedia Publishing.

- Jakarta.
- K. Wantjik. (1982). *Hak Anda Atas Tanah*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Kartini Kartono. (1980). *Pengantar Metodologi Research Sosial*. Alumni. Bandung.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. (2003). *Kebendaan pada Umumnya*. Prenada KencanaMedia Group. Jakarta.
- Mohammad Hatta. (2005). Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan. Media Abadi. Yogyakarta.
- Mohammad Machfudi Zarqoni. *Hak Atas Tanah*. Prestasi Pustaka. Jakarta.
- Muhammad Yamin. (2003). *Jawaban Singkat Pertanyaan Dalam Komentar Atas Undang- Undang Pokok Agraria*. Pustaka Bangsa Press. Medan.
- Perangin, E. (2009). Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum. Jakarta: Raja Grafindo. Jakarta.
- Petter Mahmud Marzuki. (2005). *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Kencana. Surabaya.
- Philipus M. Hadjon et.al.. (2005). Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction To The Indonesian Administration Law). Gadjah Mada University Press Cetakan Kesembilan. Yogyakarta.
- Satjipto Raharjo. (2006). *Ilmu Hukum*. PT.Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Santoso C, S.H.. (2006). *Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan*. Semarang.
- Sentosa Sembiring. (2007). *Hukum Investasi: Pembahasan Dilengkapi dengan UndangUndang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal*. Nuansa Aulia. Bandung.
- Soerjono Soekanto. (1986). Pengantar Penelitian Hukum. Universitas Indonesia (UI-Press). Jakarta.
- SP Florianus Sangsun. (2007). *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Visimedia. Jakarta.
- Sunggono Bambang. (1997). *Metodelogi Penelitian Hukum* Raja Grafindu Persada, Jakarta, hlm. 118
- Umar Said Sugiarto. (2013). Pengantar Hukum Indonesia. Sinar Grafika. Jakarta.
- Urip Santoso. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana. Jakarta.
- Y.W Sunindhia, dan Ninik Widiyanti. (1988). *Pembaharuan Hukum Agraria*. Bina Aksara Jakarta.
- Yusriadi. (2010). *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*. GentaPublishing. Yogyakarta.

## UNDANG-UNDANG

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah