

Legal Certainty Analysis Of Land Control In The Ready-To-Build Plot System (KSB) In Batam City (A Study On The Implementation Of The PTSL Program)

Analisis Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Dalam Sistem Kavling Siap Bangun (KSB) Di Kota Batam (Studi Implementasi Program PTSL)

Dewi Fitri Saraswati✉

Universitas Negeri Semarang, Indonesia
dewifitrisaraswati@students.unnes.ac.id

✉ Corresponding email:

dewifitrisaraswati@students.unnes.ac.id

Abstract

This research analyzes the legal certainty of land tenure in the Ready-to-Build Plot (KSB) system in Batam City, particularly in the implementation of the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL). Batam City, as a rapidly developing industrial area and trade center, has unique characteristics in land management under the Land Management Rights (HPL) of BP Batam. The KSB system, developed as an affordable housing solution, still faces legal certainty issues. This empirical juridical research identifies two main problems: the constraints in implementing PTSL to ensure legal certainty of KSB land rights and the roles of BP Batam and the Land



Author(s). This work licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International (CC BY-NC-SA 4.0). All writings published in this journal are personal views of the author and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions. The Journal is published biannually by the Faculty of Law, Universitas Negeri Semarang, Indonesia.

Office in resolving these issues. The results show that administrative constraints such as incomplete ownership documents and technical constraints such as mapping problems and land boundaries are major obstacles. Coordination between BP Batam and the Land Office in PTSL implementation still requires strengthening, particularly regarding harmonization of land data. This research recommends simplifying administrative procedures and enhancing institutional synergy to optimize the PTSL program in providing legal certainty for KSB land rights holders in Batam City.

Keywords *Legal Certainty, Ready-to-Build Plots (KSB), PTSL Program.*

Penelitian ini menganalisis kepastian hukum penguasaan tanah dalam sistem Kavling Siap Bangun (KSB) di Kota Batam, khususnya dalam implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kota Batam, sebagai daerah industri dan pusat perdagangan yang berkembang pesat, memiliki karakteristik khusus dalam pengelolaan tanah di bawah Hak Pengelolaan Lahan (HPL) BP Batam. Sistem KSB yang dikembangkan sebagai solusi perumahan terjangkau masih menghadapi masalah kepastian hukum. Penelitian yuridis empiris ini mengidentifikasi dua permasalahan utama, yaitu kendala implementasi PTSL untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah KSB dan peran BP Batam serta Kantor Pertanahan dalam penyelesaian masalah tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kendala administratif seperti ketidaklengkapan dokumen kepemilikan dan kendala teknis seperti permasalahan pemetaan dan batas tanah menjadi hambatan utama. Koordinasi antara BP Batam dan Kantor Pertanahan dalam implementasi PTSL masih memerlukan penguatan, terutama terkait harmonisasi data pertanahan. Penelitian ini merekomendasikan penyederhanaan prosedur administratif dan peningkatan sinergi kelembagaan untuk optimalisasi program PTSL dalam memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak tanah KSB di Kota Batam.

Kata Kunci *Kepastian Hukum, Kavling Siap Bangun (KSB), Program PTSL.*

Introduction

Kota Batam adalah kota terbesar di Provinsi Kepulauan Riau yang memiliki letak strategis di antara Selat Malaka dan Selat Singapura, serta berbatasan langsung dengan Malaysia dan

Singapura. Posisi geografis ini menjadikan Batam sebagai salah satu kota dengan pertumbuhan paling pesat di Indonesia karena berada di jalur perdagangan internasional. Sebagai kawasan ekonomi khusus (KEK) dan pusat industri, Batam memiliki permintaan yang tinggi terhadap kepastian hukum atas tanah. Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Batam tahun 2023, luas wilayah Batam mencapai 1.575 km², dengan pemanfaatan lahan untuk industri, perdagangan, dan permukiman yang terus meningkat.¹

Kota Batam mulai dikembangkan pada tahun 1970-an sebagai sentra logistik dan operasional industri minyak serta gas oleh Pertamina. Melalui Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam (Kepres No. 41/1973), seluruh wilayah Pulau Batam diberikan dengan Hak Pengelolaan (HPL) kepada Otorita Batam yang kini disebut Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam). Pengelolaan tanah di Kota Batam memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dengan daerah lain di Indonesia. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, pemerintah memberikan kewenangan pengelolaan tanah kepada BP Batam melalui instrumen Hak Pengelolaan Lahan (HPL). Kewenangan ini mencakup perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, pemanfaatan tanah untuk pelaksanaan tugas, serta penyerahan bagian-bagian tanah HPL kepada pihak ketiga dengan hak tertentu.

Implikasi dari pemberian HPL kepada BP Batam adalah bahwa proses pendaftaran tanah dan segala perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah di Kota Batam wajib memperoleh izin dari BP Batam. Izin tersebut dapat diperoleh melalui mekanisme pengalokasian lahan Kavling Siap Bangun (KSB) yang dilaksanakan BP Batam dengan pembayaran uang wajib tahunan (UWT). Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 26 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengelolaan Pertanahan (Perka BP No. 26/2021), proses pengalokasian lahan oleh BP Batam menghasilkan dokumen pengalokasian lahan KSB berupa Surat Keputusan Pengalokasian Tanah (SKPT), Surat Perjanjian

¹ Lestari, Linayati, and Siti Hj. Johar. "Analysis of Free Trade Zone (Ftz) Policy Implementation on Economic Growth in Batam City." *Journal of Critical Reviews* 7, no. July (2021): 2121–26.

Pemanfaatan Tanah (SPPL), dan Gambar Penetapan Lokasi (PL).

Penggunaan dan peruntukan tanah di Batam telah diatur oleh BP Batam sesuai dengan perencanaan wilayah, seperti kawasan industri di Muka Kuning, kawasan perdagangan di Nagoya, kawasan perkantoran di Batam Centre, dan kawasan Kavling Siap Bangun (KSB) di Piayu dan Sagulung. Dalam upaya penyediaan tanah bagi masyarakat dengan harga terjangkau, BP Batam mengembangkan Sistem Kavling Siap Bangun (KSB), yaitu sistem penyediaan tanah yang telah dilengkapi dengan prasarana dasar seperti jaringan jalan, drainase, dan utilitas umum, namun pembangunan rumah dilakukan oleh masyarakat sendiri sesuai kemampuan finansialnya.²

Sistem KSB menjadi solusi alternatif di tengah tingginya harga tanah dan perumahan di Kota Batam, sehingga masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah masih dapat memiliki akses terhadap tanah untuk tempat tinggal. Sistem ini sejalan dengan konsep pembangunan perumahan secara bertahap (*incremental housing*) yang direkomendasikan oleh UN-Habitat sebagai pendekatan yang lebih sesuai dengan kemampuan ekonomi masyarakat berpenghasilan rendah.³ Daerah seperti Tanjung Piayu dan Kecamatan Sagulung merupakan contoh penataan Kavling. Masyarakat yang telah menguasai tanah dan akan dimanfaatkan untuk kepentingan umum (misalnya pelebaran jalan) akan mendapatkan alokasi pengganti berupa surat Kavling dari BP Batam. Meskipun KSB menjadi solusi bagi masyarakat untuk memperoleh alokasi tanah dengan harga terjangkau, terdapat permasalahan kepastian hukum yang lemah terkait penguasaannya. Surat Kavling yang menjadi dasar penguasaan KSB masih memerlukan proses panjang untuk dapat diubah menjadi sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang terkuat dan terpenuh.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjadi penting karena di Kota Batam, target lokasi yang dijadikan sasaran adalah bidang tanah Kavling Siap Bangun. Pada awal tahun 2017, terdapat sekitar 80.000 KSB di Kota Batam yang belum memiliki sertifikat. Dengan menggunakan surat Kavling, masyarakat dapat memperoleh Sertipikat Hak Atas Tanah (HAT) sehingga kepastian hukum dari tanah mereka dapat terjamin.⁴

² Hakim, Hafiz Al, Point Aminah, Idham I, Feby Milanie, and Andri Saifannur Saifannur. "Juridical Analysis of Rights Registration Process on Land and Ownership Status To Confirm Legal Assurance." *International Journal of Educational Review, Law And Social Sciences (JERLAS)* 1, no. 1 (2021): 10–25. <https://doi.org/10.54443/ijerlas.v1i1.7>.

³ Pransisto, Johamran. "(Special Issue) 2023" 22, no. 24 (2023): 1–10.

⁴ Afrizal, S. (2020). Tinjauan Terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di,

Selain tanah berstatus HPL yang dipegang BP Batam, di Kota Batam juga terdapat bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik yang dipegang oleh perorangan. Hak Milik atas tanah di Kota Batam terjadi pada tanah ulayat penduduk kampung tua yang telah eksis sebelum Kota Batam menjadi daerah industri. Kampung tua di Kota Batam ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Walikota Batam Nomor KPTS.105/HK/III/2004 tentang Penetapan Perkampungan Tua di Kota Batam. Penetapan ini merupakan upaya Pemerintah Kota Batam untuk melindungi, melestarikan dan mempertahankan nilai-nilai budaya masyarakat asli Batam. Program PTSL juga dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah masyarakat kampung tua.⁵

Berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kota Batam, pelaksanaan program PTSL pada tahun 2023 telah berhasil mendaftarkan sekitar 85% dari total target lahan yang belum bersertipikat. Dari 50.000 bidang tanah yang ditargetkan, sebanyak 42.500 bidang tanah telah berhasil didaftarkan dan diterbitkan sertifikatnya. Namun, masih terdapat sekitar 7.500 bidang tanah yang belum terselesaikan akibat kendala administratif dan teknis, dengan penyelesaian yang ditargetkan pada tahun 2025. Implementasi program PTSL menghadapi tantangan khusus terkait dengan sistem pengelolaan tanah melalui HPL oleh BP Batam, yang memerlukan koordinasi antara BPN dan BP Batam dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah.⁶

Permasalahan utama dalam implementasi PTSL untuk tanah KSB di Kota Batam adalah sinergi kelembagaan antara BPN dan BP Batam yang belum optimal. Di satu sisi, BPN memiliki kewenangan untuk menerbitkan sertipikat hak atas tanah, namun di sisi lain, BP Batam sebagai pemegang HPL juga memiliki kewenangan dalam pengelolaan tanah di Kota Batam.⁷ Dualisme kewenangan ini

Kawasan Cagar Budaya Kampung Tua Tanjung Riau Kota Batam. *Jurnal, and Reformasi Hukum Trisakti* Vol. 2 No. 2. "No Title," n.d.

⁵ Mujiati, Mujiati, and Nuraini Aisiyah. "Peningkatan Kualitas Peta Kerja Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap." *Tunas Agraria* 5, no. 3 (2022): 182–96. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.185>.

⁶ Gunawan, I Kadek Edy, A.A Sagung Laksmi Dewi, and Luh Putu Suryani. "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Perdata." *Jurnal Konstruksi Hukum* 1, no. 2 (2020): 358–61. <https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2549.358-361>.

⁷ Fitrianiingsih, Fitrianiingsih, Rakhmat Riyadi, and Suharno Suharno. "Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan Dan Peta Bidang Tanah Terintegrasi Menuju Pelayanan Online." *Tunas Agraria* 4, no. 1 (2021): 54–81. <https://doi.org/10.31292/jta.v4i1.135>.

berpotensi menimbulkan konflik yang pada akhirnya dapat mempengaruhi efektivitas program PTSL dalam memberikan kepastian hukum bagi pemegang tanah KSB di Kota Batam. Selain itu, terdapat juga permasalahan teknis seperti ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis tanah, tumpang tindih penguasaan tanah, serta keterbatasan sumber daya manusia dan anggaran dalam pelaksanaan program PTSL.⁸ Permasalahan ini dapat menghambat proses sertifikasi tanah KSB melalui program PTSL, sehingga tujuan untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah bagi masyarakat sulit tercapai secara optimal.⁹

Penelitian ini penting untuk memberikan gambaran yang jelas tentang implementasi PTSL dalam menjamin kepastian hukum hak atas tanah di Kota Batam. Dengan menganalisis kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan PTSL dan peran BP Batam dalam pengelolaan tanah, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan kebijakan pengelolaan tanah di Kota Batam, khususnya dalam upaya memberikan kepastian hukum bagi masyarakat yang menguasai tanah KSB. Melalui pendekatan yuridis empiris, penelitian ini akan mengidentifikasi dan menganalisis kendala-kendala yang dihadapi dalam implementasi program PTSL untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah KSB, serta mengkaji peran BP Batam dan Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan masalah kepastian hukum tersebut. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi pembuat kebijakan dalam menyusun strategi penyelesaian masalah pertanahan di Kota Batam, khususnya terkait dengan kepastian hukum penguasaan tanah dalam sistem KSB.

Method

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris, yang mengkombinasikan aspek hukum dengan implementasi di lapangan.¹⁰ Data primer dikumpulkan melalui wawancara mendalam, observasi, dan dokumentasi.

⁸ Harfianty, Mrs, I Gusti Nyoman Guntur, and Harvini Wulansari. "Strategi Percepatan Pengumpulan Data Yuridis Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Desa Palbapang Kecamatan Bantul Kabupaten Bantul." *Tunas Agraria* 3, no. 3 (2020). <https://doi.org/10.31292/jta.v3i3.122>.

⁹ Ramadhani Rahmat. "SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah," no. September (2021). <http://jurnal.bundamedia grup.co.id/index.php/sosek>.

¹⁰ Moleong, L. J., 2015. *Metode Penelitian Kualitatif*. 1 red. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.

Wawancara dilakukan dengan informan kunci yaitu Bapak Rahmat Arie Syukriyah, S.Kom (Analisis SDM Aparatur Kantor Pertanahan Kota Batam) serta Ibu Vera Astutik dan Ibu Titi Aprilliyanti dari Direktorat Pengelolaan Pertanahan BP Batam. Pemilihan informan menggunakan teknik purposive sampling, dengan kriteria utama adalah pengetahuan dan pengalaman dalam bidang pertanahan khususnya implementasi PTSL di Kota Batam. Teknik ini dipilih untuk mendapatkan data yang komprehensif dari narasumber yang memiliki kapasitas dan otoritas dalam pelaksanaan program tersebut. Data sekunder diperoleh dari studi pustaka meliputi buku, artikel jurnal, laporan penelitian, dan tesis yang relevan dengan topik penelitian. Selain itu, penelitian juga memanfaatkan bahan hukum tersier seperti ensiklopedia hukum, KBBI, dan artikel media massa untuk memperkaya analisis. Seluruh data dianalisis menggunakan model interaktif yang mencakup reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan untuk menghasilkan temuan yang kredibel mengenai kepastian hukum penguasaan tanah dalam sistem KSB dan implementasi program PTSL di Kota Batam.

Result & Discussion

A. Obstacles Faced in the Implementation of PTSL Program to Ensure Legal Certainty of KSB Land Rights in Batam City

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan salah satu upaya pemerintah untuk mempercepat proses sertifikasi tanah dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Di Kota Batam, implementasi program PTSL memiliki karakteristik yang unik karena keberadaan Badan Pengusahaan (BP) Batam sebagai lembaga yang berwenang dalam pengelolaan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) di kawasan tersebut. Sistem Kavling Siap Bangun (KSB) yang merupakan salah satu bentuk penyediaan lahan untuk pemukiman di Kota Batam memiliki problematika tersendiri dalam konteks kepastian hukum penguasaan tanah.¹¹

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, pada rentang waktu 2023-2024, ditemukan berbagai kendala dalam

¹¹ Damanik, Maria. Akibat Pandemi Corona Virus-2019 Terhadap Kegiatan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan, Universitas Sumatera Utara: 2021. "No Title," n.d.

implementasi program PTSL yang khususnya terkait dengan tanah KSB di Kota Batam. Kendala-kendala tersebut secara umum dapat dikategorikan menjadi dua dimensi utama, yaitu kendala administratif dan kendala teknis. Analisis mendalam terhadap kedua dimensi tersebut sangat penting untuk memahami kompleksitas permasalahan dan mencari solusi yang efektif dalam mewujudkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah KSB di Kota Batam.

1. Kendala Administratif dalam Implementasi Program PTSL

a. Dualisme Kewenangan antara BP Batam dan Kantor Pertanahan.

Salah satu kendala administratif yang paling signifikan dalam implementasi program PTSL untuk tanah KSB di Kota Batam adalah adanya dualisme kewenangan antara BP Batam dan Kantor Pertanahan. BP Batam sebagai pemegang Hak Pengelolaan Lahan (HPL) memiliki kewenangan dalam pengalokasian dan pemanfaatan lahan di Kota Batam, sementara Kantor Pertanahan memiliki kewenangan dalam pendaftaran dan penerbitan sertipikat tanah. Dualisme kewenangan ini seringkali menimbulkan ketidakharmonisan dalam proses administratif pendaftaran tanah. Berdasarkan hasil wawancara dengan pejabat BP Batam, ditemukan bahwa proses pengalokasian lahan KSB oleh BP Batam memiliki mekanisme tersendiri yang tidak selalu sejalan dengan prosedur pendaftaran tanah yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan. BP Batam menggunakan sistem alokasi lahan berdasarkan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT) atau dokumen sejenis, sementara Kantor Pertanahan mengacu pada bukti penguasaan fisik dan dokumen yuridis sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Ketidakselarasan ini mengakibatkan banyak pemegang Surat Kavling yang dikeluarkan oleh BP Batam mengalami kesulitan dalam memenuhi persyaratan administratif untuk mendapatkan sertipikat tanah melalui program PTSL. Mereka harus melalui proses administratif tambahan yang memerlukan waktu dan biaya lebih banyak.¹²

¹² Akbar, Renaldy Noor ANALISIS HUKUM PELAKSANAAN PROGRAM PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KABUPATEN GROBOGAN TAHUN 2022, UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA), 2023. "No Title," n.d.

- b. Inkonsistensi Dokumen dan Persyaratan Administratif.
Kendala administratif lainnya adalah adanya inkonsistensi dalam dokumen dan persyaratan administratif antara sistem yang diterapkan oleh BP Batam dan Kantor Pertanahan. BP Batam menggunakan sistem penomoran dan pengukuran kavling yang berbeda dengan sistem yang digunakan oleh Kantor Pertanahan. Hal ini mengakibatkan seringkali terjadi ketidaksesuaian data dalam dokumen yang diterbitkan oleh kedua lembaga tersebut. Menurut keterangan dari Kantor Pertanahan Kota Batam, salah satu permasalahan yang sering muncul adalah ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis. Perbedaan ini bisa berupa perbedaan luas, batas, atau bahkan lokasi kavling," jelas seorang petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Batam. Inkonsistensi ini tidak hanya menyebabkan terhambatnya proses pendaftaran tanah, tetapi juga berpotensi menimbulkan konflik antara pemegang hak atas tanah yang berdampingan. Proses verifikasi dan validasi data memerlukan waktu yang lebih lama dan seringkali mengharuskan pengukuran ulang yang melibatkan kedua belah pihak, yaitu BP Batam dan Kantor Pertanahan.
- c. Keterbatasan Akses Informasi dan Sosialisasi.
Keterbatasan akses informasi dan sosialisasi mengenai program PTSL juga menjadi kendala administratif yang signifikan di Kota Batam. Banyak pemegang Surat Kavling, terutama yang berada di daerah pinggiran kota, tidak mendapatkan informasi yang memadai mengenai prosedur, persyaratan, dan manfaat dari program PTSL. Keterbatasan sosialisasi ini mengakibatkan rendahnya partisipasi masyarakat dalam program PTSL. Banyak pemegang Surat Kavling yang sebenarnya memenuhi syarat untuk mendapatkan sertifikat tanah melalui program PTSL, namun tidak mengajukan permohonan karena ketidaktahuan atau kesalahpahaman mengenai prosedur yang harus diikuti.¹³

2. Kendala Teknis dalam Implementasi Program PTSL

¹³ Hartono, Rina Susanti, Tata Ariya Tama, Ilmu Pemerintahan, and Ilmu Pemerintahan. "IMPLEMENTASI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) IMPLEMENTATION OF THE COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION PROGRAM (PTSL)" 15, no. 1 (2024): 1–11.

a. Ketidaksesuaian Data Fisik dan Data Yuridis.

Kendala teknis yang paling signifikan dalam implementasi program PTSL untuk tanah KSB di Kota Batam adalah ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis. Data fisik merujuk pada lokasi, batas, dan luas tanah, sementara data yuridis berkaitan dengan status hukum tanah, pemegang hak, dan pembebanan yang mungkin ada pada tanah tersebut. Berdasarkan hasil pengamatan di lapangan, ditemukan banyak kasus di mana terdapat perbedaan antara luas tanah yang tercantum dalam Surat Kavling dengan hasil pengukuran yang dilakukan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan. Perbedaan ini bervariasi mulai dari beberapa meter persegi hingga puluhan meter persegi. Selain perbedaan luas, ketidaksesuaian juga ditemukan pada batas-batas kavling. Banyak kavling yang tidak memiliki batas fisik yang jelas atau tanda batas yang dipasang tidak sesuai dengan koordinat yang tercantum dalam dokumen. Hal ini menyulitkan proses pengukuran dan pemetaan yang dilakukan oleh petugas ukur. Ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis ini tidak hanya menghambat proses pendaftaran tanah, tetapi juga berpotensi menimbulkan konflik pertanahan di kemudian hari. Proses verifikasi dan klarifikasi data memerlukan waktu yang lebih lama dan seringkali mengharuskan pengukuran ulang yang melibatkan pihak-pihak terkait.

b. Tumpang Tindih Penguasaan Tanah KSB.

Tumpang tindih penguasaan tanah merupakan kendala teknis lainnya yang dijumpai dalam implementasi program PTSL untuk tanah KSB di Kota Batam. Tumpang tindih ini bisa terjadi antara pemegang Surat Kavling yang berbeda, atau antara pemegang Surat Kavling dengan pihak lain yang mengklaim memiliki hak atas tanah yang sama. Kasus tumpang tindih lainnya juga terjadi antara pemegang Surat Kavling dengan masyarakat yang telah lama menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut secara fisik, sebelum adanya sistem KSB. Konflik ini semakin kompleks karena melibatkan aspek sosial dan budaya setempat, di mana banyak masyarakat yang menganggap bahwa

penguasaan fisik jangka panjang memberikan mereka hak untuk memiliki tanah tersebut.¹⁴

c. Permasalahan Pemanfaatan dan Penguasaan Fisik Tanah KSB.

Kendala teknis lainnya adalah permasalahan terkait pemanfaatan dan penguasaan fisik tanah KSB. Banyak kavling yang telah dialokasikan melalui sistem KSB namun belum dimanfaatkan atau dikuasai secara fisik oleh pemegang Surat Kavling. Di sisi lain, terdapat juga kavling yang dikuasai dan dimanfaatkan oleh pihak yang bukan pemegang Surat Kavling yang sah. Situasi ini menyulitkan proses identifikasi dan verifikasi pemegang hak yang sebenarnya saat dilakukan pendaftaran tanah melalui program PTSL. Petugas ukur dan tim adjudikasi harus melakukan investigasi lebih lanjut untuk memastikan bahwa tanah tersebut didaftarkan atas nama pihak yang benar-benar berhak. Permasalahan ini semakin kompleks karena banyak Surat Kavling yang diperjualbelikan secara di bawah tangan tanpa melalui prosedur resmi di BP Batam. Praktek ini mengakibatkan banyak pemegang Surat Kavling yang nama tercantum dalam dokumen BP Batam sudah tidak lagi sesuai dengan pihak yang benar-benar menguasai dan memanfaatkan kavling tersebut.

d. Keterbatasan Anggaran dan Biaya Operasional.

Keterbatasan anggaran dan biaya operasional juga menjadi kendala teknis yang tidak kalah pentingnya dalam implementasi program PTSL untuk tanah KSB di Kota Batam. Meskipun program PTSL mendapatkan dukungan anggaran dari pemerintah pusat, namun dalam implementasinya di lapangan masih terdapat berbagai komponen biaya yang harus ditanggung oleh pemerintah daerah atau dialokasikan dari sumber lain. Keterbatasan anggaran ini berdampak pada terbatasnya kegiatan sosialisasi, edukasi, dan penyuluhan kepada masyarakat. Padahal, kegiatan-kegiatan tersebut sangat penting untuk meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai program PTSL dan prosedur pendaftaran

¹⁴ Sasmito, Y. P., Lestari, L., & Effendi, W. R. (2022). Analisis Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Kantor Pertanahan Kota Batam Tahun 2017-2019. *Jurnal Trias Politika*, 6(1), 47-56.

tanah yang benar. Selain itu, keterbatasan anggaran juga berdampak pada minimnya insentif bagi petugas pelaksana program PTSL di lapangan. Hal ini dapat mempengaruhi motivasi dan kinerja petugas dalam menjalankan tugas-tugas mereka, yang pada akhirnya berdampak pada kualitas dan kecepatan pelaksanaan program PTSL.¹⁵

Dalam konteks pendaftaran tanah melalui program PTSL, kepastian hukum menjadi prinsip dasar yang harus terpenuhi agar pemegang hak atas tanah dapat merasa yakin bahwa kepemilikan atau penguasaan tanahnya diakui secara hukum dan dilindungi oleh negara. Namun, berdasarkan analisis kendala administratif dan teknis yang telah diuraikan, tampak bahwa implementasi PTSL di Kota Batam belum sepenuhnya mampu memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah KSB. Dualisme kewenangan, inkonsistensi dokumen, ketidaksesuaian data fisik-yuridis, tumpang tindih penguasaan, hingga keterbatasan anggaran, semuanya menjadi penghambat terwujudnya kepastian hukum tersebut. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi regulasi, sinkronisasi data, peningkatan koordinasi antarinstansi, serta penguatan kapasitas administratif dan teknis agar prinsip kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam sistem hukum pertanahan nasional dapat benar-benar diwujudkan melalui program PTSL bagi seluruh masyarakat, termasuk pemegang tanah KSB di Kota Batam.

B. The Role of BP Batam and Batam City Land Office in Resolving the Legal Certainty of KSB Land Rights Issue

Kepastian hukum hak atas tanah merupakan salah satu aspek fundamental dalam sistem pertanahan di Indonesia. Di Kota Batam, masalah kepastian hukum hak atas tanah Kavling Siap Bangun (KSB) menjadi isu yang kompleks karena adanya dualisme kewenangan antara Badan Pengusahaan (BP) Batam sebagai pemegang Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dan Kantor Pertanahan sebagai institusi yang berwenang dalam pendaftaran tanah. Kompleksitas ini

¹⁵ Ningsih, N., and S. Arbayah. "Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Desa Hayaping Kecamatan Awang Kabupaten Barito Timur." *Japb* 7, no. 1 (2024): 1–15.

semakin bertambah dengan adanya berbagai permasalahan terkait penguasaan dan pemanfaatan tanah KSB yang memerlukan penanganan khusus dan terkoordinasi dari kedua lembaga tersebut.¹⁶

Dalam konteks ini, BP Batam dan Kantor Pertanahan memiliki peran yang sangat penting dalam menyelesaikan masalah kepastian hukum hak atas tanah KSB di Kota Batam. Kedua lembaga tersebut dituntut untuk dapat bekerja sama dan berkoordinasi dengan baik dalam mengatasi berbagai permasalahan yang muncul, mulai dari aspek administratif hingga teknis. Kinerja dan efektivitas peran kedua lembaga tersebut akan sangat menentukan keberhasilan upaya perwujudan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah KSB di Kota Batam.

1. Koordinasi antara BP Batam dan Kantor Pertanahan dalam Program PTSL.

Koordinasi antara BP Batam dan Kantor Pertanahan Kota Batam menjadi salah satu faktor krusial dalam keberhasilan pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), khususnya untuk tanah dalam sistem Kavling Siap Bangun (KSB) di Kota Batam. Sebagai dua lembaga yang memiliki kewenangan berbeda namun saling berkaitan, yaitu pengelolaan lahan oleh BP Batam dan penerbitan legalitas tanah oleh Kantor Pertanahan, sinergi antara kedua institusi ini sangat menentukan kelancaran proses sertifikasi tanah. Dalam praktiknya, koordinasi dilakukan melalui mekanisme formal maupun informal. Mekanisme formal mencakup penandatanganan nota kesepahaman (MoU), pembentukan tim koordinasi bersama, serta pertemuan rutin antar pimpinan instansi. MoU tersebut menjadi dasar bagi penyelarasan regulasi dan prosedur administratif antara kedua lembaga, sedangkan tim koordinasi dibentuk sebagai wadah untuk membahas permasalahan teknis yang muncul selama implementasi program. Di samping itu, komunikasi langsung antar staf teknis dan konsultasi tidak resmi juga menjadi bagian penting dari koordinasi informal, terutama untuk menyelesaikan kendala spesifik secara cepat dan fleksibel. Meskipun mekanisme ini sudah cukup baik, masih ada tantangan dalam implementasinya, seperti perbedaan interpretasi

¹⁶ Rajasa, Aqsa, and Slamet Suhartono. "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (Ptsl) Di Kabupaten Madiun." *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum* 9, no. 1 (2023): 40–47. <https://doi.org/10.33319/yume.v9i1.220>.

regulasi dan lambatnya respons birokrasi, yang membuat koordinasi kadang tidak optimal.

Dalam menjalankan tugasnya, kedua lembaga menghadapi beberapa tantangan utama yang dapat menghambat efektivitas koordinasi. Salah satunya adalah adanya perbedaan perspektif dan pendekatan dalam pengelolaan tanah. BP Batam cenderung lebih fokus pada aspek ekonomi dan pemanfaatan lahan, sementara Kantor Pertanahan lebih menitikberatkan pada aspek hukum dan legalitas. Perbedaan ini sering menyebabkan ketidaksepahaman dalam penanganan kasus tertentu, terutama yang melibatkan konflik kepentingan antara pihak-pihak terkait. Selain itu, ketidakselarasan sistem informasi yang digunakan oleh kedua lembaga juga menjadi kendala tersendiri. BP Batam menggunakan sistem internal untuk pengelolaan lahan HPL, sedangkan Kantor Pertanahan menggunakan sistem nasional yang terintegrasi. Ketidakcocokan format data dan struktur informasi menyulitkan integrasi yang akurat, sehingga sering kali menyebabkan ketidakpercayaan masyarakat atas status tanah mereka. Di luar itu, keterbatasan sumber daya manusia dan anggaran turut memengaruhi kemampuan kedua lembaga dalam merealisasikan hasil koordinasi di lapangan.¹⁷ Tim pelaksana program yang jumlahnya terbatas harus menangani ribuan bidang tanah dalam waktu relatif singkat, sedangkan alokasi anggaran belum sepenuhnya memadai untuk menjangkau seluruh wilayah KSB yang tersebar di berbagai kecamatan di Batam. Untuk mengatasi tantangan tersebut, BP Batam dan Kantor Pertanahan telah melakukan berbagai upaya, antara lain pembentukan forum koordinasi bulanan, pengembangan sistem informasi yang lebih terintegrasi, serta pelatihan bersama staf teknis guna meningkatkan kapasitas SDM. Langkah-langkah ini mulai menunjukkan dampak positif, meski masih membutuhkan penyempurnaan agar koordinasi bisa berjalan lebih efektif dan efisien.¹⁸

Salah satu upaya penting dalam meningkatkan efektivitas koordinasi adalah harmonisasi kebijakan dan prosedur antara BP

¹⁷ Pramesti, Febrianita Dinar, and I Made Dedy Priyanto. "Analisis Yuridis Terhadap Problematika Status Kepemilikan Tanah Di Kota Batam." *Jurnal Kertha Negara* 11, no. 5 (2023): 518–26.

¹⁸ Harfianty, Mrs, I Gusti Nyoman Guntur, and Harvini Wulansari. "Strategi Percepatan Pengumpulan Data Yuridis Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Desa Palbapang Kecamatan Bantul Kabupaten Bantul." *Tunas Agraria* 3, no. 3 (2020). <https://doi.org/10.31292/jta.v3i3.122>.

Batam dan Kantor Pertanahan. Tujuannya adalah untuk menyelaraskan aturan pengelolaan tanah KSB agar tidak terjadi inkonsistensi yang berujung pada sengketa atau penolakan permohonan sertipikat oleh salah satu pihak. Contoh nyata harmonisasi ini adalah penyesuaian prosedur pengukuran dan pemetaan kavling, di mana BP Batam dan Kantor Pertanahan sepakat menggunakan metode dan standar yang sama. Selain itu, prosedur administrasi bagi masyarakat juga disederhanakan, seperti pengurangan jumlah dokumen wajib dan alur permohonan yang lebih transparan. Hasil dari harmonisasi ini bukan hanya bermanfaat bagi masyarakat yang ingin mengurus sertipikat tanah, tetapi juga meningkatkan efisiensi kerja kedua lembaga. Dengan adanya keseragaman prosedur, potensi konflik kewenangan dapat diminimalkan, dan waktu penyelesaian permohonan menjadi lebih singkat.¹⁹ Selain itu, pertukaran data dan informasi menjadi elemen kritis dalam koordinasi kedua lembaga. Akurasi dan kecepatan akses data sangat menentukan kelancaran program PTSL, terutama dalam hal identifikasi batas-batas tanah, status kepemilikan, dan penyelesaian sengketa.²⁰ Untuk mendukung hal ini, BP Batam dan Kantor Pertanahan telah mengembangkan sistem informasi yang memungkinkan pertukaran data secara digital. Meskipun sistem ini belum sepenuhnya terintegrasi secara real-time, langkah awal seperti pembentukan tim khusus pengelola data dan standarisasi format data sudah mulai diterapkan. Namun, tantangan tetap ada, terutama dalam hal standarisasi data dan keamanan informasi. Kedua lembaga terus berupaya menyempurnakan sistem ini agar lebih aman dan mudah diakses oleh pihak-pihak terkait.

Meskipun menghadapi berbagai kendala, kolaborasi antara BP Batam dan Kantor Pertanahan dalam program PTSL telah menunjukkan beberapa pencapaian signifikan. Salah satunya adalah peningkatan jumlah sertipikat tanah KSB yang berhasil diterbitkan. Berdasarkan laporan tahun 2023–2024, sekitar 65% dari target sertipikat berhasil diselesaikan, tersebar di wilayah seperti Sagulung, Batu Ampar, dan Sekupang. Jumlah sertipikat yang berhasil

¹⁹ Ramadhani Rahmat. "SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah," no. September (2021). <http://jurnal.bundamediagrupo.co.id/index.php/sosek>.

²⁰ Asmarani Ramli et al., "EMBRACING SOCIAL JUSTICE : EXPLORING THE JOURNEY FROM LAND REFORM TO AGRARIAN REFORM," no. 62 (2024).

diterbitkan mencapai puluhan ribu bidang tanah, memberikan kepastian hukum kepada puluhan ribu warga Batam. Selain itu, beberapa kasus sengketa tanah yang sudah lama terjadi berhasil diselesaikan melalui mediasi bersama antara kedua lembaga dan tokoh masyarakat. Contoh sukses terjadi di kawasan Bengkong dan Batu Aji, di mana ratusan sertipikat berhasil diterbitkan setelah konflik diselesaikan secara damai. Penyederhanaan prosedur administrasi juga menjadi indikator keberhasilan tersendiri. Waktu dan biaya yang diperlukan masyarakat untuk mengurus sertipikat tanah semakin berkurang, sehingga akses masyarakat terhadap legalitas tanah semakin luas. Hal ini menunjukkan bahwa dengan koordinasi yang baik, BP Batam dan Kantor Pertanahan dapat mengatasi berbagai kendala dan hambatan dalam mewujudkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah KSB di Kota Batam.²¹

2. Upaya Penyelesaian Konflik Kepemilikan Tanah KSB.

Dalam upaya menyelesaikan konflik kepemilikan tanah dalam sistem Kavling Siap Bangun (KSB) di Kota Batam, BP Batam sebagai pemegang Hak Pengelolaan Lahan (HPL) memiliki peran strategis. Salah satu inisiatif utama yang dilakukan adalah peningkatan transparansi dalam pengelolaan lahan melalui sistem informasi berbasis web. Sistem ini memungkinkan masyarakat mengakses data tentang status lahan, alokasi kavling, serta pemegang hak atas tanah, sehingga membantu mengurangi potensi sengketa yang timbul akibat ketidakjelasan informasi. Selain itu, BP Batam juga melakukan verifikasi dan validasi Surat Kavling yang telah diterbitkan guna memastikan bahwa tidak ada duplikasi atau tumpang tindih penerbitan. Proses ini penting untuk menjaga keabsahan dokumen kavling sebagai dasar bagi masyarakat dalam mengajukan sertipikat melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Di samping itu, BP Batam turut berperan aktif dalam mediasi penyelesaian konflik, baik sebagai fasilitator maupun penyedia data pendukung keputusan. Dalam proses mediasi, BP Batam sering kali bekerja sama dengan Kantor Pertanahan dan tokoh masyarakat untuk mencari solusi yang adil dan dapat diterima oleh semua pihak. Meski langkah-langkah ini telah menunjukkan hasil positif, masih

²¹ Mujiati, Mujiati, and Nuraini Aisiyah. "Peningkatan Kualitas Peta Kerja Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap." *Tunas Agraria* 5, no. 3 (2022): 182–96. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.185>.

banyak kasus yang belum terselesaikan secara tuntas, sehingga memerlukan pendekatan yang lebih komprehensif dan sinergis antar lembaga.

Sebagai instansi yang bertugas menerbitkan legalitas tanah, Kantor Pertanahan Kota Batam juga memiliki peran penting dalam menyelesaikan konflik kepemilikan tanah KSB. Perannya mencakup penelitian dan verifikasi data fisik serta yuridis tanah, penyediaan informasi pertanahan yang akurat, serta fasilitasi penyelesaian konflik sesuai mekanisme hukum yang berlaku. Dalam proses penelitian dan verifikasi, Kantor Pertanahan melakukan pengukuran ulang dan telaah dokumen terkait klaim kepemilikan untuk menentukan pihak yang sah atas tanah tersebut. Informasi yang diperoleh dari proses ini menjadi dasar dalam penyelesaian konflik serta penerbitan sertifikat tanah. Selain itu, Kantor Pertanahan juga turut memfasilitasi mediasi antarpihak yang bersengketa agar konflik dapat diselesaikan secara damai tanpa harus melalui jalur litigasi yang panjang dan biaya tinggi. Mediasi ini umumnya melibatkan BP Batam dan tokoh masyarakat sebagai jembatan komunikasi antara pihak-pihak yang berselisih. Kerja sama yang harmonis antara BP Batam dan Kantor Pertanahan menjadi kunci keberhasilan dalam memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah KSB.²²

Mediasi dan arbitrase merupakan mekanisme alternatif yang sering digunakan dalam menyelesaikan konflik kepemilikan tanah KSB di Kota Batam. Mekanisme ini dipilih karena dinilai lebih cepat, lebih murah, dan lebih fleksibel dibandingkan proses pengadilan. Proses mediasi biasanya dimulai dengan pertemuan antarpihak yang bersengketa, dengan difasilitasi oleh mediator dari BP Batam atau Kantor Pertanahan. Dalam pertemuan tersebut, setiap pihak diberikan kesempatan untuk menyampaikan klaim dan bukti yang mendukungnya. Mediator kemudian membantu para pihak untuk mencari solusi yang dapat diterima bersama. Jika mediasi gagal mencapai kesepakatan, maka proses dapat dilanjutkan ke arbitrase, di mana arbiter yang ditunjuk akan memberikan keputusan yang final dan mengikat.²³ Meskipun kedua mekanisme ini efektif dalam

²² Afrizal, S. (2020). Tinjauan Terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kawasan Cagar Budaya Kampung Tua Tanjung Riau Kota Batam. *Jurnal, and Reformasi Hukum Trisakti* Vol. 2 No. 2. "No Title," n.d.

²³ Harfianty, Mrs, I Gusti Nyoman Guntur, and Harvini Wulansari. "Strategi Percepatan

menyelesaikan konflik, keberhasilannya sangat bergantung pada itikad baik dari pihak-pihak yang bersengketa serta tersedianya data dan informasi yang akurat untuk mendukung pengambilan keputusan.

Partisipasi masyarakat juga menjadi elemen penting dalam penyelesaian konflik kepemilikan tanah KSB. Masyarakat, baik sebagai pemegang Surat Kavling maupun pihak yang terdampak konflik, memiliki peran signifikan dalam menyampaikan klaim, memberikan informasi, serta menerima solusi yang ditawarkan. BP Batam dan Kantor Pertanahan telah berupaya meningkatkan partisipasi masyarakat melalui sosialisasi program PTSL, pembentukan forum komunikasi masyarakat, serta pelibatan tokoh masyarakat dalam proses mediasi. Forum komunikasi masyarakat berfungsi sebagai wadah untuk menyuarakan aspirasi dan keluhan terkait kepemilikan tanah, sekaligus menjadi sarana koordinasi antara masyarakat, BP Batam, dan Kantor Pertanahan. Pelibatan tokoh masyarakat dalam mediasi juga terbukti efektif dalam membangun kepercayaan dan mempermudah pencapaian kesepakatan.²⁴ Keberadaan tokoh masyarakat yang dihormati dan dipercaya oleh warga membantu menciptakan suasana dialog yang kondusif. Partisipasi masyarakat yang aktif dan konstruktif tidak hanya mempercepat penyelesaian konflik, tetapi juga meningkatkan legitimasi serta keberlanjutan solusi yang dicapai.

3. Upaya Preventif dalam Menghindari Konflik Tanah KSB.

Selain upaya penyelesaian konflik yang sudah terjadi, BP Batam dan Kantor Pertanahan juga melakukan berbagai upaya preventif untuk menghindari terjadinya konflik kepemilikan tanah KSB di masa mendatang. Upaya preventif ini meliputi perbaikan sistem administrasi pertanahan, peningkatan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan lahan, serta edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat. Perbaikan sistem administrasi pertanahan dilakukan melalui digitalisasi dan integrasi data pertanahan, standarisasi prosedur operasional, dan peningkatan kualitas sumber

Pengumpulan Data Yuridis Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Desa Palbapang Kecamatan Bantul Kabupaten Bantul." *Tunas Agraria* 3, no. 3 (2020). <https://doi.org/10.31292/jta.v3i3.122>.

²⁴ Gunawan, I Kadek Edy, A.A Sagung Laksmi Dewi, and Luh Putu Suryani. "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Perdata." *Jurnal Konstruksi Hukum* 1, no. 2 (2020): 358–61. <https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2549.358-361>.

daya manusia. Hal ini bertujuan untuk mengurangi kemungkinan terjadinya kesalahan administrasi yang dapat memicu konflik. Peningkatan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan lahan dilakukan melalui publikasi informasi pertanahan yang dapat diakses oleh masyarakat, pelibatan masyarakat dalam proses pengambilan keputusan, dan penerapan sistem pengawasan yang efektif. Hal ini bertujuan untuk mengurangi praktik-praktik yang tidak transparan dan berpotensi menimbulkan konflik.

Edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat juga merupakan bagian penting dari upaya preventif. BP Batam dan Kantor Pertanahan secara rutin melakukan kegiatan edukasi dan sosialisasi untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah, hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah, serta mekanisme penyelesaian konflik.²⁵ Melalui upaya preventif tersebut, BP Batam dan Kantor Pertanahan berharap dapat mengurangi jumlah konflik kepemilikan tanah KSB di masa mendatang dan menciptakan sistem pertanahan yang lebih teratur dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak.

Implementasi Program PTSL dalam menyelesaikan masalah kepastian hukum hak atas tanah KSB di Kota Batam dapat dilihat sebagai upaya penerapan prinsip *good governance*. Kolaborasi antara BP Batam dan Kantor Pertanahan dalam bentuk koordinasi yang intensif, harmonisasi regulasi, transparansi pengelolaan data, partisipasi masyarakat dalam penyelesaian konflik, serta upaya preventif yang sistematis, merupakan manifestasi dari tata kelola pemerintahan yang baik. Prinsip-prinsip *good governance* seperti transparansi, akuntabilitas, partisipasi, dan koordinasi yang efektif telah menjadi fondasi penting dalam meningkatkan kualitas pelayanan publik dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Namun, tantangan yang masih ada menunjukkan bahwa penerapan *good governance* ini belum sepenuhnya optimal, sehingga diperlukan komitmen dan inovasi lebih lanjut dari kedua lembaga agar tujuan mulia program PTSL dalam pemberdayaan masyarakat dan penguatan hak atas tanah dapat tercapai secara inklusif, efisien, dan berkeadilan.

²⁵ Artanto, Tri, and Dyon Star Harefa. "Analisis Komparatif Tentang Penerapan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Dikaitkan Dengan Penerapan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Dalam Kewenangan Hak Pengelolaan (HPI)." *Petita* 2, no. 1 (2020): 99–117. <https://www.journal.unrika.ac.id/index.php/petita/article/view/2583>.

Conclusion

Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam sistem Kavling Siap Bangun (KSB) di Kota Batam menghadapi berbagai kendala yang mempengaruhi kepastian hukum hak atas tanah. Kendala administratif seperti dualisme kewenangan antara BP Batam dan Kantor Pertanahan, inkonsistensi dokumen, serta keterbatasan akses informasi, menjadi penghambat utama dalam proses penerbitan sertipikat tanah. Kendala teknis seperti ketidaksesuaian data fisik dan yuridis, tumpang tindih penguasaan tanah, dan keterbatasan anggaran, juga memperburuk situasi. Meskipun demikian, koordinasi antara BP Batam dan Kantor Pertanahan telah menunjukkan beberapa hasil positif dalam penyelesaian konflik kepemilikan tanah dan peningkatan jumlah sertipikat yang berhasil diterbitkan. Upaya penyelesaian konflik melalui mediasi dan arbitrase serta partisipasi masyarakat juga telah memberikan kontribusi signifikan dalam mencapai kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah KSB di Kota Batam.

Untuk menghindari konflik kepemilikan tanah KSB di masa mendatang, BP Batam dan Kantor Pertanahan telah mengambil berbagai upaya preventif. Perbaikan sistem administrasi pertanahan melalui digitalisasi dan integrasi data, standarisasi prosedur operasional, serta peningkatan kualitas sumber daya manusia, telah dilakukan untuk mengurangi kesalahan administrasi. Peningkatan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan lahan melalui publikasi informasi pertanahan, pelibatan masyarakat dalam pengambilan keputusan, dan penerapan sistem pengawasan yang efektif, juga menjadi bagian penting dari upaya preventif ini. Selain itu, edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah, hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah, serta mekanisme penyelesaian konflik, telah dilakukan secara rutin. Melalui upaya preventif ini, diharapkan dapat menciptakan sistem pertanahan yang lebih teratur dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak, sehingga mengurangi jumlah konflik kepemilikan tanah KSB di masa mendatang.

References

Afrizal, S. (2020). Tinjauan Terhadap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kawasan Cagar Budaya Kampung

- Tua Tanjung Riau Kota Batam. *Jurnal Reformasi Hukum Trisakti* Vol. 2 No. 2.
- Akbar, Renaldy Noor. Analisis Hukum Pelaksanaan Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Grobogan Tahun 2022. Universitas Islam Sultan Agung Semarang : 2023
- Artanto, Tri, and Diyon Star Harefa. "Analisis Komparatif Tentang Penerapan Uang Wajib Tahunan Otorita (Uwto) Dikaitkan Dengan Penerapan Pajak Bumi Dan Bangunan (Pbb) Dalam Kewenangan Hak Pengelolaan (Hpl)." *Petita* 2, no. 1 (2020): 99–117. <https://www.journal.unrika.ac.id/index.php/petita/article/view/2583>.
- Damanik, Maria. Akibat Pandemi Corona Virus-2019 Terhadap Kegiatan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan, Universitas Sumatera Utara: 2021.
- Fitrianingsih, Riyadi, R., & Suharno. (2021). Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan Dan Peta Bidang Tanah Terintegrasi Menuju Pelayanan Online (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar). *Jurnal Tunas Agraria* Vol. 4 No. 1.
- Gunawan, I Kadek Edy, A.A Sagung Laksmi Dewi, and Luh Putu Suryani. "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Perdata." *Jurnal Konstruksi Hukum* 1, no. 2 (2020): 358–61. <https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2549.358-361>.
- Hakim, Hafiz Al, Point Aminah, Idham I, Feby Milanie, and Andri Saifannur Saifannur. "Juridical Analysis of Rights Registration Process on Land and Ownership Status To Confirm Legal Assurance." *International Journal of Educational Review, Law And Social Sciences (IJERLAS)* 1, no. 1 (2021): 10–25. <https://doi.org/10.54443/ijerlas.v1i1.7>.
- Harfianty, Guntur, I. N., & Wulansari, H. (2020). Strategi Percepatan Pengumpulan Data Yuridis Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Desa Palbapang Kecamatan Bantul Kabupaten Bantul. *Jurnal Tunas Agraria* Vol. 3 No. 3.

- Hartono, Rina Susanti, Tata Ariya Tama, Ilmu Pemerintahan, and Ilmu Pemerintahan. "IMPLEMENTASI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) IMPLEMENTATION OF THE COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION PROGRAM (PTSL)" 15, no. 1 (2024): 1–11.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. "Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 3/Juknis-HK.02/III/2023." *Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 2023*, 2023, 1–81.
- Lestari, Linayati, & Johar, Siti Sarawati. (2021). Analysis Of Free Trade Zone (FTZ) Policy Implementation On Economic Growth In Batam City. *Journal Of Critical Reviews*. 7 (19): 2121-2126.
- Moleong, L. J., 2015. Metode Penelitian Kualitatif. 1 red. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Mujiati, Mujiati, and Nuraini Aisiyah. "Peningkatan Kualitas Peta Kerja Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap." *Tunas Agraria* 5, no. 3 (2022): 182–96. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.185>.
- Ningsih, N., and S. Arbayah. "Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Desa Hayaping Kecamatan Awang Kabupaten Barito Timur." *Japb* 7, no. 1 (2024): 1–15.
- Pramesti, Febrianita Dinar, and I Made Dedy Priyanto. "Analisis Yuridis Terhadap Problematika Status Kepemilikan Tanah Di Kota Batam." *Jurnal Kertha Negara* 11, no. 5 (2023): 518–26.
- Pransisto, J. (2023). Analisis Yuridis Pengolahan Data Fisik dan Yuridis Dalam Pendaftaran Tanah Menurut PP No 24 Tahun 1997 Di Kantor Pertanahan Kabupaten Maros. *Jurnal Litigasi Amsir* Vol. 10 No. 1, 146-159.
- Rajasa, Aqsa, and Slamet Suhartono. "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (Ptsl) Di Kabupaten Madiun." *YUSTISIA MERDEKA : Jurnal Ilmiah Hukum* 9, no. 1 (2023): 40–47. <https://doi.org/10.33319/yume.v9i1.220>.

- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *Jurnal Sosial dan Ekonomi* Vol. 2 No. 1, 31-40.
- Ramli, Asmarani, Dodik Setiawan, Nur Heriyanto, Tamas Fezer, and Dian Latifiani. "EMBRACING SOCIAL JUSTICE : EXPLORING THE JOURNEY FROM LAND REFORM TO AGRARIAN REFORM," no. 62 (2024).
- Sasmito, Y. P., Lestari, L., & Effendi, W. R. (2022). Analisis Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Kantor Pertanahan Kota Batam Tahun 2017-2019. *Jurnal Trias Politika*, 6(1), 47-56.

DECLARATION OF CONFLICTING INTERESTS

Please state any conflicting interests of this publication and research. If there is no, please type: The authors state that there is no conflict of interest in the publication of this article.

FUNDING INFORMATION

Please provide information for funding assistance. If there is no funding assistance, please type: None

ACKNOWLEDGMENT

Contains acknowledgments to funding institutions, and/or individuals who have assisted in conducting research and writing manuscripts. Recognize those who helped in the research, especially funding supporter of your research. Include individuals who have assisted you in your study: Advisors, Financial support, or may other parties have involved on the research.

HISTORY OF ARTICLE

Submitted : October 27, 2024
Revised : January 8, 2025
Accepted : January 25, 2025
Published : January 30, 2025

Notification

Starting from the 2024 issue, our journal has transitioned to a new platform for an enhanced reading experience. All new articles and content will now be available on this updated site. However, we would like to assure you that archived issues from 2021 to 2023 are still accessible via the previous site. You can view these editions by visiting the following link:

<https://journal.unnes.ac.id/sju/lsr/issue/archive>