

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PADA
KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN LUWU
TIMUR PROVINSI SULAWESI SELATAN**

TESIS

Oleh

**VERMITA SUPRATMAN RAMBA'
2202190014**



**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2024**

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PADA
KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN LUWU
TIMUR PROVINSI SULAWESI SELATAN**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Hukum
(M. H.) Pada Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Kristen
Indonesia

Oleh

**VERMITA SUPRATMAN RAMBA'
2202190014**



**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2024**



PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan;

Nama : Vermita Supratman Ramba'

NIM : 2202190014

Program Studi : Magister Hukum

Fakultas : Program Pascasarjana

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul "**Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan**" adalah:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di Universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 28 Juni 2024



Vermita Supratman Ramba'



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA

HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PADA KANTOR BADAN
PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN LUWU TIMUR PROVINSI SULAWESI SELATAN

Oleh :

Nama : Vermita Supratman Ramba'
NIM : 2202190014
Program Studi : Magister Hukum
Peminatan : Hukum Bisnis

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam sidang Tugas Akhir guna mencapai gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Hukum, Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 28 Juni 2024

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Aartje Tehupeiorv, S.H., M.H.
NIP/NIDN : 981456 / 0314086404

Dr. Wiwik Sri Widiartv, S.H., M.H.
NIP/NIDN : 141104 / 0327096504

Ketua Program Studi

Direktur

Dr. Pabzad Saragi, S.H., M.H.
NIP/NIDN : 191691 / 0305097105

Dr. dr. Hamadetha Nadeak, M. Pd., PA
NIP/NIDN : 001473 / 0320116402



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

Pada tanggal 14 November 2024 telah diselenggarakan Sidang Tesis untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Vermita Supratman Ramba'
NIM : 2202190014
Program Studi : Magister Hukum
Fakultas : Program Pascasarjana

Termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul " **Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan** " oleh tim penguji yang terdiri dari :

| Nama Penguji | Jabatan dalam Tim Penguji | Tanda Tangan |
|---|---------------------------|--------------|
| 1. Dr. Aartje Tehupeiory, S.H.,M.H. | Sebagai Ketua | |
| 2. Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H. | Sebagai Anggota | |
| 3. Dr. Diana R. W. Napitupulu, S.H., M.H. M.Kn. M.Sc. | Sebagai Anggota | |



Pernyataan dan Persetujuan Publikasi Tugas Akhir

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ~~Vermita Supratman Kamba'~~
NIM : 2202190014
Program Studi : Magister Hukum
Fakultas : Program Pascasarjana
Jenis Tugas Akhir : Tesis
Judul : **Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pada Kantor
Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi
Selatan**

Menyatakan bahwa:

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya/kami mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Non Eksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 28 Juni 2024



Vermita Supratman Kamba'

KATA PENGANTAR

Puji Syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini dengan tepat waktu. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Hukum di Universitas Kristen Indonesia Jakarta, dengan judul: ***“EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN LUWU TIMUR PROVINSI SULAWESI SELATAN”***.

Dalam proses penyusunan Tesis ini, penulis menyadari adanya kendala dan hambatan. Penulis juga mengakui bahwa Tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dan memiliki kekurangan karena keterbatasan kemampuan penulis. Namun, berkat bantuan dan kontribusi dari berbagai pihak, penulisan dan penyusunan Tesis ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat waktu.

Selama studi di Program Studi Magister Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, penulis memperoleh banyak ilmu dan pembelajaran yang berguna untuk kehidupan dan bertambahnya wawasan lagi. Dalam proses penulisan Tesis, penulis mendapat bantuan, arahan, dukungan, dan semangat dari berbagai pihak di sekitarnya. Penulis ingin menyampaikan rasa trima kasih sebesar besarnya kepada:

1. Bapak Dr Dhaniswara K Harjono S.H, M.H, M.B.A. selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menjadi bagian dari Civitas Akademik.
2. Ibu Prof. Dr.dr. Bernadetha Nadeak, M.Pd., PA selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia.
3. Bapak Dr. Paltiada Saragi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama saya mengikuti perkuliahan.

4. Ibu Dr. Aartje Tehupeiory, S.H., M.H., juga selaku Dosen Pembimbing I yang baik hati dengan sangat sabar dalam membimbing, menuntun, memberikan banyak arahan, dan masukkan kepada saya dalam menyelesaikan tesis ini.
5. Ibu Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang dengan sangat sabar dalam membimbing, menuntun, memberikan banyak arahan, dan masukkan kepada saya dalam menyelesaikan tesis ini.
6. Teristimewa terkhusus kedua orangtua saya Ayah Tinna Ramba', S.Sos. dan Ibu Damaris Balisa, serta kakak-kakak saya Capt. Iwan Suppa Supratman, M.Mar.,S.H., Rinto Suppa, S.Si.,M.Pd., Astri Suppa Supratman, S.Si.,M.Si., suami tercinta saya Ir. Petrus Hilarius Mau Larantukan, S.T., Adik saya Bripda Josua Sampebua Tinting Paranduk, dan kakak ipar Taat Guswantoro, S.Si.,M.Si. Terima kasih atas kasih sayangnya yang selalu memberikan dorongan, motivasi, didikan, selalu membantu dalam segi materil, dan dukungan doa yang tidak ada habisnya terhadap saya. Menjadi motivasi bagi Saya untuk dapat terus semangat dan berusaha menjadi pribadi yang berguna bagi semua orang.
7. Bapak dan Ibu Dosen Magister Ilmu hukum Universitas Kristen Indonesia yang telah memberi berkal ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama saya mengikuti perkuliahan.
8. Seluruh staff di Magister Hukum Universitas Kristen Indonesia, terima kasih atas bantuannya dan pelayanannya selama mengikuti perkuliahan.
9. Rekan-rekan satu angkatan 2022 dalam masa perkuliahan yang selalu memberikan kontribusi dan dukungan positif selama perkuliahan berlangsung.

Akhirnya penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang sudah mendukung penyusunan Tesis ini..

Jakarta, 28 Juni 2024

DAFTAR ISI

| | |
|--|-------------|
| Pernyataan Keaslian | ii |
| Lembar Persetujuan | iii |
| Lembar Persetujuan Tim Penguji Tugas Akhir | iv |
| Lembar Pernyataan dan Persetujuan Publikasi Tugas Akhir | v |
| Kata Pengantar | vi |
| Daftar Isi | viii |
| Daftar Tabel | xi |
| Abstrak..... | xii |
| Abstract..... | xiii |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 19 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 19 |
| D. Kegunaan Penelitian | 20 |
| E. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual | 21 |
| F. Metode Penelitian | 28 |
| G. Sistematika Penulisan | 38 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 40 |
| A.1. Menganalisa Kerangka Teori | 40 |
| A.1. Analisa Kepastian Hukum..... | 40 |

| | |
|--|-----------|
| B.1. Analisa Yang Sudah Diteliti..... | 43 |
| B.1. Tinjauan Umum Efektivitas | 43 |
| B.2. Tinjauan Umum Pelaksanaan | 44 |
| B.3. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah | 44 |
| B.4. Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional..... | 57 |
| B.5. Tinjauan Umum Kabupaten Luwu Timur..... | 61 |
| | |
| BAB III PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LUWU TIMUR | 63 |
| A. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur..... | 63 |
| A.1. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur | 64 |
| B. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Efektivitas Pendaftaran Tanah Pada Kantor Pertanahan Di Kabupaten Luwu Timur | 68 |
| B.1. Faktor Penghambat Pendaftaran Hak Atas Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur | 72 |
| | |
| BAB IV EFEKTIVITAS PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH GUNA TERWUJUDNYA KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LUWU TIMUR | 79 |
| A. Pelaksanaan dan Prosedur Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Luwu Timur | 82 |
| B. Hambatan dan Kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Luwu Timur..... | 106 |

| | |
|-----------------------------|------------|
| C. Analisis dan Teori | 111 |
| BAB V PENUTUP..... | 115 |
| A. Kesimpulan..... | 115 |
| B. Saran-Saran..... | 116 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 117 |



DAFTAR TABEL

| | |
|---------------------------------------|----|
| Tabel 1 Orisinalitas Penelitian | 33 |
|---------------------------------------|----|



ABSTRAK

Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur Provinsi Sulawesi Selatan.

Pendaftaran tanah merupakan proses legal yang penting untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan mengurangi konflik yang berkaitan dengan status kepemilikan. Hal tersebut mendorong Pemerintah Kabupaten Luwu Timur untuk melaksanakan Program Pendaftaran Tanah yang bertujuan untuk mencegah konflik yang disebabkan status kepemilikan tanah dan menciptakan kepastian hukum pertanahan bagi masyarakat. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur. 2) apa yang menjadi faktor-faktor penghambat terlaksananya Pendaftaran Hak Atas Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Luwu Timur.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan normatif yuridis. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif analitis. Jenis data menggunakan data primer dan data sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi pustaka. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif.

Hasil pada penelitian disimpulkan: 1) Efektivitas pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam pencegahan sengketa tanah di Kabupaten Luwu Timur telah berjalan dengan efektif, meskipun ada beberapa kendala didalamnya. Ini artinya menurut penulis PTSL efektif dapat mencegah dan menyelesaikan sengketa pertanahan. 2) Kendala dalam pelaksanaan PTSL di Kabupaten Luwu Timur secara teknis adalah ketidaktersediaan para pihak dari kelurahan yang terkait, dan di bidang pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang belum menyeluruh dilaksanakan. Adapun kendala dari faktor SDM adalah keterbatasan tenaga pelaksana dan kurangnya kesadaran masyarakat dalam melakukan PTSL. Solusi yang dilakukan adalah dengan melakukan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilakukan secara menyeluruh pada area desa/kelurahan yang telah ditetapkan sebagai lokasi kegiatan, dan dengan meningkatkan kualitas SDM dan masih melakukan sosialisasi kepada masyarakat.

Kata Kunci: Program Pendaftaran Tanah, Kabupaten Luwu Timur Efektivitas Pelaksanaan PTSL, Kendala Dalam Pelaksanaan PTSL.

ABSTRACT

Effectiveness of Implementing Land Registration at the National Land Agency Office, Luwu Timur Regency, South Sulawesi Province.

Land registration is a crucial legal process aimed at ensuring legal certainty over land ownership and reducing conflicts related to land ownership status. This has prompted the East Luwu District Government to implement a Land Registration Program with the objectives of preventing conflicts arising from land ownership status and creating legal certainty of land tenure for the community. The objectives of this research are to analyze: 1) How the Implementation of Land Registration is conducted at the East Luwu District National Land Agency Office. 2) What are the factors hindering the implementation of Land Registration at the East Luwu District National Land Agency Office.

The approach used in this research is a normative juridical approach. The research specification employed is descriptive-analytical research. Data types include primary data obtained through interviews and secondary data obtained from literature review. The data analysis method used is qualitative approach.

The research findings conclude that: 1) The effectiveness of the Complete Systematic Land Registration in preventing land disputes in East Luwu District has been effective, despite encountering some obstacles. This suggests that according to the author, Complete Systematic Land Registration (PTSL) effectively prevents and resolves land disputes. 2) The technical obstacles in implementing PTSL in East Luwu District include the unavailability of parties from villages involved, and incomplete land surveying and mapping in certain areas. As for human resources, limitations in workforce and lack of public awareness in conducting PTSL are noted. Solutions proposed include comprehensive land surveying and mapping in designated village areas, and enhancing the quality of human resources while continuing public awareness campaigns.

Keywords: Land Registration Program, East Luwu Regency Effectiveness of PTSL Implementation, Obstacles in PTSL Implementation