

**PROBLEMATIKA PELAKSANAAN PROGRAM
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP
MUNCULNYA SERTIPIKAT TANAH YANG OVERLAPPING
DI KOTA SEMARANG**

TESIS



Oleh :

DYAH AYU SULISTYARINI

NIM : 21302200140

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2024

**PROBLEMATIKA PELAKSANAAN PROGRAM
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP
MUNCULNYA SERTIPIKAT TANAH YANG OVERLAPPING
DI KOTA SEMARANG**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
Guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**



Oleh :

DYAH AYU SULISTYARINI

NIM : 21302200140

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2024**

**PROBLEMATIKA PELAKSANAAN PROGRAM
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP
MUNCULNYA SERTIPIKAT TANAH YANG OVERLAPPING
DI KOTA SEMARANG**

TESIS

Oleh :

DYAH AYU SULISTYARINI

NIM : 21302200140

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh :
Pembimbing
Tanggal,

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.
NIDN.061508790



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN : 0620046701

**PROBLEMATIKA PELAKSANAAN PROGRAM
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP
MUNCULNYA SERTIPIKAT TANAH YANG OVERLAPPING
DI KOTA SEMARANG**

TESIS

Oleh :

DYAH AYU SULISTYARINI

NIM : 21302200140

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 31 Agustus 2024

Dan dinyatakan Lulus

Tim Penguji

Ketua,



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.

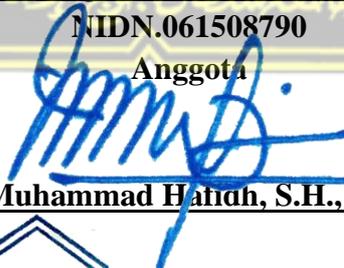
NIDN : 0620046701

Anggota

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN.061508790

Anggota



Dr Muhammad Hafidh, S.H., M.Kn.



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **DYAH AYU SULISTYARINI**

NIM : 21302200140

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Problematika Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Munculnya Sertipikat Tanah Yang Overlapping Di Kota Semarang” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 25 Juli 2024

Yang menyatakan.



METERAL TEMPEL
18ALX243652274

DYAH AYU SULISTYARINI

21302200140

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **DYAH AYU SULISTYARINI**

NIM : 21302200140

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas

Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

PROBLEMATIKA PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP MUNCULNYA SERTIPIKAT TANAH YANG OVERLAPPING DI KOTA SEMARANG

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta. Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 25 Juli 2024

Yang menyatakan,



DYAH AYU SULISTYARINI

21302200140

MOTTO

“Dan Tuhanmu telah memerintahkan supaya kamu jangan menyembah selain Dia dan hendaklah kamu berbuat baik kepada ibu bapak dengan sebaik-baiknya. Jika salah seorang di antara keduanya atau kedua-duanya sampai berumur lanjut dalam pemeliharaanmu, maka sekali-kali janganlah kamu mengatakan kepada keduanya perkataan “ah” dan janganlah kamu membentak keduanya, dan ucapkanlah kepada keduanya perkataan yang mulia”

(AL ISRA : 23)

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga Tesis dengan judul **“Problematika Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Munculnya Sertipikat Tanah Yang Overlapping Di Kota Semarang”**, dapat tersusun tepat waktu.

Penelitian ini dapat terlaksana berkat bimbingan dan arahan yang tulus dan tekun dari Bapak **Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.** Kepada beliau, Penulis senantiasa menyampaikan rasa hormat yang sedalam-dalamnya dan terima kasih yang tulus atas bimbingan, arahan dan budi baik yang telah beliau berikan. Curahan ilmu pengetahuan yang kepada penulis yang tinggi tak ternilai harganya, suatu hal yang tak mungkin Penulis dapat membalasnya. Hanya kepada Allah SWT, semua itu Penulis serahkan, semoga menjadi amal jariah beliau dan akan mendapatkan limpahan rahmat-Nya yang tiada putus sepanjang masa.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa sebagai manusia, Penulis mempunyai keterbatasan dalam banyak hal, sehingga penulisan Disertasi ini hanya dapat terlaksana berkat dorongan, budi baik dan bantuan dari berbagai pihak. Dalam kesempatan ini, Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang khusus kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., sebagai Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan

- kesempatan untuk mengikuti kuliah pada Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan kesempatan untuk mengenyam pendidikan di Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
 3. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan motivasi yang tiada henti, menyediakan berbagai fasilitas dan kemudahan kepada Penulis dalam rangka penyelesaian pendidikan di Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
 4. Bapak Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan motivasi yang tiada henti, menyediakan berbagai fasilitas dan kemudahan kepada Penulis dalam rangka penyelesaian pendidikan di Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
 5. Bapak ibu dosen yang mengampu di Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah dengan tulus ikhlas mentransfer ilmu dan membimbing selama menempuh pendidikan di Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;

6. Seluruh Staf akademik Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah membantu kelancaran penyelesaian pendidikan di Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
7. Sahabat-sahabat di Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan motivasi, inspirasi melalui diskusi-diskusi, sehingga penulisan Tesis ini dapat selesai tepat waktu;
8. Sahabat-sahabat yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang, yang telah meluangkan waktu untuk berdiskusi terkait materi penelitian Tesis, sehingga dapat tersusun dengan baik sesuai dengan yang diharapkan;
9. Adek tercinta yang telah dengan seluruh kasih dan sayangnya memberikan doa dan dukungannya sehingga penulisan Tesis ini dapat selesai tepat waktu;
10. Seluruh mahasiswa, yang telah memberikan semangat untuk terus maju dan mengabdikan ilmu di dunia pendidikan.

Melalui ungkapan kata pengantar ini semoga Allah SWT, tuhan yang maha kuasa memberikan balasan yang setimpal atas segala jasa-jasa kebaikan serta bantuan yang diberikan kepada Penulis. Akhir kata penulis berharap semoga hasil Tesis ini dapat bermanfaat bagi seluruh Pembaca. Amin ya rabbal ‘alamin.

Semarang, 25 Juli 2024

Penulis,

DYAH AYU SULISTYARINI

21302200140

ABSTRAK

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan salah satu program pemerintah yang memudahkan masyarakat untuk mendapatkan sertifikat tanah secara gratis. Sertipikat sangat penting bagi para pemilik tanah, untuk menghindari sengketa dikemudian hari, sehingga tujuan penyelenggaraan PTSL adalah untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis faktor-faktor apa sajakah yang melatarbelakangi terjadinya overlapping dalam penerbitan sertipikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan jaminan kepastian hukumnya.

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah: jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, metode pendekatan yang dipergunakan adalah pendekatan struktural dan *Economic Analysis Of Law*. Data yang dipergunakan adalah data primer dengan analisa data eskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya overlapping dalam penerbitan sertipikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2023, dapat dilihat dari 3 sudut yaitu: *Pertama*, substansi hukum (*substance of the law*), terdapat kelemahan dalam Pasal 22 dan Pasal 24 Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pasal 22, terdapat kelemahan dalam hal kekuatan pembuktian dari surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dan dengan itikad baik, dan disaksikan paling sedikit 2 orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dan dapat dipertanggungjawabkan; Pasal 24, dalam hal sempitnya ruang masa sanggah 14 hari meskipun memenuhi asas publisitas, dapat terlewatkan bagi setiap orang yang kurang mendapatkan akses informasi; *Kedua*, struktur hukum (*struktur of law*), bahwa dalam proses pelaksanaan Program PTSL melibatkan Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi sebagai Satgas Fisik dalam pengukuran dan pemetaan dapat meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang tanah, serta pembuatan peta bidang tanah, hasilnya kurang sesuai dengan *Standar Operating Prosedur* yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan; dan *Ketiga*, budaya hukum (*legal culture*), yaitu lemahnya kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya persyaratan administratif dalam proses pendaftaran tanah. Jaminan kepastian hukum dalam penerbitan sertifikat tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang Overlapping di Kantor Pertanahan Kota Semarang, diwujudkan dengan menempuh langkah mediasi yang didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020. Penyelesaian mediasi pada tahun 2023 sengketa overlapping tercatat sebanyak 7 kasus.

Kata Kunci : Problematika, Pendaftaran Tanah, PTSL, Overlapping

ABSTRACT

Complete Systematic Land Registration (PTSL) is a government program that makes it easier for people to get land certificates for free. Certificates are very important for land owners, to avoid disputes in the future, so the aim of implementing PTSL is to provide legal certainty and legal protection of community land rights. The aim of this research is to analyze the factors behind the occurrence of overlapping in the issuance of land certificates through a complete systematic land registration program at the Semarang City Land Office, and guarantee legal certainty.

The research method used in this research is: the type of research used in this research is empirical legal research, the approach method used is the structural approach and Economic Analysis of Law. The data used is primary data with qualitative descriptive data analysis.

The research results show that the factors behind the occurrence of overlapping in the issuance of land certificates through a complete systematic land registration program at the Semarang City Land Office in 2023, can be seen from 3 angles, namely: First, the substance of the law, there are weaknesses in Article 22 and Article 24 of the Minister of Agrarian and Spatial Planning Regulations/Head of BPN RI Number 6 of 2018 concerning Complete Systematic Land Registration. Article 22, there are weaknesses in terms of the evidentiary strength of the written statement regarding physical control of the land plot and in good faith, and witnessed by at least 2 witnesses from the local area who have no family relationship and can be accounted for; Article 24, in the event that the 14 day refutation period is limited, even though it fulfills the principle of publicity, can be missed by anyone who lacks access to information; Second, the legal structure (structure of law), that in the process of implementing the PTSL Program involving the Licensed Cadastral Surveyor Services Office as a Physical Task Force in measuring and mapping can include making registration base maps, determining land parcel boundaries, as well as making land parcel maps, the results are not appropriate with the Standard Operating Procedures established by the Land Office; and Third, legal culture, namely the weak legal awareness of the community regarding the importance of administrative requirements in the land registration process. The guarantee of legal certainty in the issuance of land certificates through the Overlapping Complete Systematic Land Registration Program at the Semarang City Land Office, is realized by taking mediation steps based on the provisions of Law Number 30 of 1999 and the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic Indonesia Number 21 of 2020. Mediation settlement in 2023 of overlapping disputes was recorded in 7 cases.

Keywords: Problems, Land Registration, PTSL, Overlapping

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PUBLIKASI.....	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	9
E. Kerangka Konseptual.....	10
F. Kerangka Teori.....	16
G. Metode Penelitian.....	22
H. Sistematika Penulisan.....	29

BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	31
A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	31
B. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah.....	52
C. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	54
D. Tinjauan Umum Tentang Overlapping.....	61
E. Tinjauan Umum Tentang Overlapping Dalam Perspektif Islam.....	65
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	69
A. Faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya overlapping dalam penerbitan sertifikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Semarang.....	69
B. Jaminan kepastian hukum dalam penerbitan sertifikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap yang overlapping di Kantor Pertanahan Kota Semarang.....	180
BAB IV PENUTUP.....	191
A. Kesimpulan.....	191
B. Saran.....	192
DAFTAR PUSTAKA.....	194

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah permukaan bumi, baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.¹ Tanah merupakan kebutuhan pokok manusia hidup di dunia ini untuk tempat tinggal, maupun berbagai kegiatan seperti pertanian, perhutanan, industri dan lain-lain. Sebagai wujud jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah,² maka pemerintah telah memberikan hak atas tanah kepada dan dapat dipunyai oleh orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama serta badan-badan hukum untuk digunakan atau dimanfaatkan, baik sebagai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, maupun hak pakai.³

Hak atas tanah bisa diperoleh dengan melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta

¹ Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

² Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³ Arie Sukanti Hutagalung, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta, Rih Asa Sukses Penebar Swadaya Group, hal. 8.

pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁴

Pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Pasal 13 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diselenggarakan dengan menggunakan 2 (dua) cara yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik, yaitu sebagai berikut:

1. Pendaftaran tanah secara sistematis, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja yang dilakukan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
2. Pendaftaran tanah secara sporadik, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal. Pendaftaran tanah sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak berkepentingan, yang dapat dilaksanakan secara perorangan atau masal.⁵

Sistem pendaftaran tanah ini diilhami dari belum terwujudnya secara memuaskan program pendaftaran tanah yang pertama kali yaitu yang didasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang berlaku selama lebih dari 35

⁴ Pasal 1 Angka 1, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

⁵ Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah, Edisi Pertama Cetakan 2*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hal. 39.

tahun, dan hanya menghasilkan 16,3 juta bidang tanah, dari 55 juta bidang tanah hak yang didaftarkan.

Selanjutnya dengan berlakunya Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dirasa juga belum maksimal hasilnya. Pendaftaran tanah dari 126 juta bidang tanah di Indonesia hanya 46 juta sudah terdaftar, ini artinya ada 80 juta bidang tanah yang belum terdaftar. Sementara itu diperkirakan pertumbuhan bidang tanah lebih dari 1 juta bidang per tahun.

Mengingat kondisi ini, pemerintah sekarang ini melalui Kementerian ATR/BPN yang mempunyai kewenangan pendaftaran tanah dan mempunyai target 126 juta bidang tanah di Indonesia terdaftar dan tersertifikasi secara keseluruhan pada tahun 2025, maka diterbitkanlah kebijakan mengenai sistem pendaftaran tanah pertama kali yang disebut sebagai Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) melalui Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

PTSL adalah Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data

fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.⁶

PTSL adalah salah satu program pemerintah yang memudahkan masyarakat untuk mendapatkan sertifikat tanah secara gratis. Sertifikat cukup penting bagi para pemilik tanah, untuk menghindari sengketa serta perselisihan di kemudian hari, oleh karenanya tujuan penyelenggaraan PTSL adalah untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

Pelaksanaan kegiatan PTSL berdasarkan Pasal 4 Ayat (4) Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dilakukan dengan melalui 14 (empat belas) tahapan. Selanjutnya tahapan tersebut berdasarkan Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 3/Juknis-HK.02/III/2023 yang diterbitkan pada tanggal 3 Maret 2023 yaitu: 1). Perencanaan; 2). Penetapan lokasi; 3). Persiapan; 4). Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas; 5). Penyuluhan; 6). Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis; 7). Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak; 8). Pengumuman data fisik dan data

⁶ Pasal 1 angka 2 Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

yuridis serta pengesahannya; 9). Penyelesaian Kegiatan PTSL, 10). Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak; 11). Pembukuan hak; 12). Penerbitan sertipikat hak atas tanah; 13). Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan 14). Pelaporan.

Berdasarkan hasil evaluasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menunjukkan bahwa tertanggal 3 Maret 2023, pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang dilaksanakan belum menyeluruh pada areal desa/kelurahan yang telah ditetapkan sebagai lokasi kegiatan, peningkatan kualitas data baik untuk bidang tanah terdaftar terpetakan (KW 1, 2, dan 3) maupun bidang tanah terdaftar yang belum terpetakan (KW 4, 5, dan 6) dan bidang tanah yang belum terdaftar yang dilaksanakan secara sistematis lengkap, mengelompok dalam satu wilayah desa/kelurahan lengkap. Dari hasil pelaksanaan pekerjaan masih di temukan hal-hal sebagai berikut:

1. Hasil pengukuran dan pemetaan kegiatan PTSL masih sporadis;
2. Data hasil pengukuran bidang tanah belum terdaftar masih ditemukan tumpang tindih (overlap) dengan data bidang tanah yang sudah terdaftar terpetakan;
3. Antara bidang tanah terdaftar terpetakan (KW 1, 2, 3) masih terdapat tumpang tindih (overlap);
4. Bidang tanah terdaftar terpetakan belum sesuai dengan kondisi sebenarnya di lapangan; dan
5. Terdapat hambatan pada pelaksanaan pemetaan bidang tanah K4 (KW 4, 5, 6).⁷

⁷ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2023, *Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2023 Nomor 3/Juknis-HK.02/III/2023*, hal. 8.

Berdasarkan hasil evaluasi tersebut di atas, nampak bahwa dalam pelaksanaan PTSL terdapat berbagai hambatan, salah satu yang menonjol adalah terbitnya sertipikat yang tumpang tindih (overlapping). Overlapping adalah tanah yang mengalami penumpukan sertipikat, yang mana pada objek bidang tanah yang sama terdapat 2 (dua) sertipikat hak atas tanah yang berbeda datanya, hal ini menimbulkan sengketa diantara kedua belah pihak yang masing-masing memegang sertipikat hak atas tanah tersebut.⁸

Perihal terbitnya sertipikat melalui program PTSL ini, di Kantor Pertanahan Kota Semarang tahun 2023, ternyata ditemukan adanya sertipikat bermasalah sebanyak 202 sertipikat. Dari ke 202 sertipikat tersebut terdiri dari 3 (tiga) jenis permasalahan yaitu: *Pertama*, prosedur, penetapan, pendaftaran, dan peralihan hak sebanyak 190 sertipikat; *Kedua*, overlapping (tumpang tindih sebagian) 9 sertipikat; dan *Ketiga*, overlapping (tumpang tindih seluruhnya/sertifikat ganda) sebanyak 3 sertipikat.

Berdasarkan data tersebut, dapat dikatakan lain bahwa permasalahan sertifikat khusus yang bidang tanahnya overlapping baik sebagian maupun seluruhnya dengan bidang tanah sertipikat yang lain, tercatat sebanyak 12 sertipikat atau 20% (dua puluh prosen).⁹ Terjadinya overlapping ini menunjukkan bahwa kewajiban penyelenggaraan

⁸ Karmita Afandi, 2012, *Penyelesaian Sengketa Overlapping Sertipikat Tanah Melalui Mediasi Akibat Permohonan Konversi Pengakuan Hak (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon)*, Tesis, Universitas Diponegoro, hal. 16.

⁹ Data Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2022

pendaftaran tanah pemerintah untuk mewujudkan kepastian hukum sebagai amanat Pasal 19 UUPA terhambat karenanya.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, salah satu tujuan diundangkan UUPA sebagaimana dimuat dalam Penjelasan Umumnya, adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Gustav Radbruch, menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan.¹⁰ Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu.

Bertitik tolak dari fenomena sebagaimana diuraikan di atas, keadaan terakhir ini nampak bahwa pelaksanaan program PTSL yang diselenggarakan oleh pemerintah, terdapat banyak problematika, salah satunya adalah tumpang tindih atau overlapping dengan bidang tanah sertipikat yang lain. Sehingga tujuan awal dari penyelenggaraan PTSL yaitu kepastian hukum bagi masyarakat pemegang hak atas tanah belum dapat terwujud keadilan, karena masyarakat justru terugikan dengan

¹⁰ Mario Julyano, dan Aditya Yuli Sulistyawan, 2019, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, *Jurnal Crepido: Jurnal Mengenai Dasar-Dasar Pemikiran Hukum: Filsafat dan Ilmu Hukum*, Vol. 1 No. 1, hal. 13-22., url: <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/crepido/>, diakses pada tanggal 13 Mei 2024, pukul 17.00.

kejadian ini dan masyarakat masih harus berjuang mempertahankan hak atas tanah sebagai miliknya. Selanjutnya dibuat dalam bentuk Tesis dengan judul: **“PROBLEMATIKA PELAKSANAAN PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP MUNCULNYA SERTIPIKAT TANAH YANG OVERLAPPING DI KOTA SEMARANG”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa sajakah yang melatarbelakangi terjadinya overlapping dalam penerbitan sertipikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Semarang ?
2. Bagaimanakah jaminan kepastian hukum dalam penerbitan sertipikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap yang overlapping di Kantor Pertanahan Kota Semarang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan permasalahan yang telah dirumuskan tersebut di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis berbagai faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya overlapping dalam penerbitan sertipikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang jaminan kepastian hukum dalam penerbitan sertipikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap yang overlapping di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoretis
 - a. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam Ilmu Hukum pada umumnya dan khususnya Bidang Kenotariatan.
 - b. Diharapkan dapat memberikan bahan Referensi bagi Kepentingan yang sifatnya Akademis.
 - c. Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perbankan ilmu hukum pada umumnya dan bagi Hukum Pertanahan khususnya, dengan begitu diharapkan menghasilkan konsep jaminan kepastian hukum yang baru.
2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat digunakan untuk merumuskan pengaturan Program Pendaftaran Tanah Sistematis

Lengkap dalam memberikan jaminan kepastian hukum dan hak atas suatu tanah milik masyarakat, dalam rangka pengembangan Hukum Pertanahan di Indonesia.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang terkait dengan judul penelitian yang akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan penelitian. Konsep, artinya pendapat/rancangan yang telah ada dalam pikiran.¹¹ Istilah konsep berasal dari bahasa latin, *conceptus*, artinya tangkapan, rancangan, pendapat, ide, gagasan, yang berarti proses berpikir, daya berpikir khususnya penalaran dan pertimbangan.¹² Pentingnya pemahaman tentang konsep ini untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran dari suatu istilah yang dipakai dalam penelitian ini.

Soerjono Soekanto, berpendapat bahwa kerangka konseptual pada hakekatnya merupakan suatu pegangan atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang seringkali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian.¹³ Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa

¹¹ W.J.S. Poerwadarminta, 1996, *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, hal. 520.

¹² Komaruddin dan Yooke Tjuparmah, 2006, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Jakarta, Bumi Aksara, hal. 122.

¹³ Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, hal. 35.

definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini:

1. Problematika Hukum

Menurut Abd. Muhith dalam jurnalnya tentang problematika pembelajaran tematik terpadu, problematika berasal dari bahasa Inggris yaitu "*problematic*" yang artinya persoalan atau masalah, dalam kamus bahasa Indonesia, problema berarti hal yang belum dapat dipecahkan; yang menimbulkan permasalahan. Masalah adalah suatu kendala atau persoalan yang harus dipecahkan dengan kata lain masalah merupakan kesenjangan antara kenyataan dengan suatu yang diharapkan dengan baik, agar tercapai hasil yang maksimal. Yang dimaksud dengan problematika adalah suatu kesenjangan antara harapan dan kenyataan yang membutuhkan penyelesaian atau pemecahan.¹⁴

Menurut Suharso, masalah diartikan sebagai suatu hal yang menghalangi tercapainya tujuan.¹⁵ Menurut Krulik dan Rudnik mendefinisikan masalah secara formal adalah "*A Problem is a situation, quantitativ or otherwise, that confront an individual or group of individual, that requires resolution, and for wich the individual sees no apparent or obvius means or path to obtaining a solution*".

Definisi tersebut menjelaskan bahwa masalah adalah situasi yang dihadapi oleh seseorang atau kelompok yang memerlukan suatu

¹⁴ Abd. Muhith, 2018, "Problematika Pembelajaran Tematik Terpadu di MIN III Bondowoso," *Indonesian Journal of Islamic Teaching* Vol. 1, No. 1, hlm. 47.

¹⁵ Moh. Irmawan Jauhari Dkk, 2021, "Problematika Pembelajaran Daring Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri 3 Magetan," *Journal of Education and Religious Studies* Vol. 1, No. 1, hlm. 10.

pemecahan tetapi individu atau kelompok tersebut tidak memiliki cara yang langsung dapat menentukan solusinya.¹⁶ Sumardiyono menuturkan bahwa kata “problem” terkait erat dengan suatu pendekatan “*problem solving*”.¹⁷

Dari beberapa pendapat yang telah disampaikan oleh para ahli, dapat disimpulkan bahwa problematika adalah sesuatu yang membutuhkan pemecahan. Sesuatu yang membutuhkan pemecahan dimaksud dalam hal ini adalah overlapping yang mencul dalam penerbitan sertipikat PTSL yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Masalah juga diartikan sebagai ketidaksesuaian antara harapan dengan kenyataan. Problematika atau masalah ialah sesuatu yang menyebabkan tidak tercapainya sebuah tujuan. Yang dimaksud dalam penelitian ini bahwa dengan dimilikinya sertipikat sebagai bukti kepemilikan yang sah dan mempunyai kepastian hukum, namun terjadinya overlapping, maka tidak tercapainya tujuan kepastian hukum bagi masyarakat.

¹⁶ Dindin Abdul Muiz Lidinillah, 2011, “Heuristik Dalam Pemecahan Masalah Matematika Dan Pembelajarannya Di Sekolah Dasar,” *Jurnal Elektronik*, hlm. 2.

¹⁷ Hadi Kusmanto, 2014, “Pengaruh Berpikir Kritis Terhadap Kemampuan Siswa Dalam Memecahkan Masalah Matematika (Studi Kasus Di Kelas VII SMP Wahid Hasyim Moga,” *Eduma: Mathematics Education Learning and Teaching* Vol. 3, No. 1, hlm. 96.

2. Sertipikat Tanah

Sertipikat adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu.¹⁸ Penerbitan sertifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk Hak atas Tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Ada dua macam sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak, yaitu : *Pertama*, Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat, Begitu pentingnya peranan sertipikat, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal terhadap pihak luas, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang/ pemiliknya serta ahli warisnya agar ahli warisnya di kemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya; paling-paling harus menjaga keamanannya serta menghindari kerusakannya; *Kedua*, Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak, Dengan diterbitkannya sertipikat, maka terwujud jaminan kepastian Hukum dan Perlindungan hukum bagi pemegang haknya. dengan demikian dengan mudah dapat

¹⁸ James Julianto Irawan, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2014, hal. 197.

membuktikan nama yang tercantum dalam sertipikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.¹⁹

3. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Definisi pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 1 Angka 1, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sedangkan definisi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL yang diatur dalam Pasal 1 Angka 2, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu,

¹⁹ Arifin Bur dan Desi Apriani, 2017, Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah, *UIR Law Review*, Vol. 1 No. 2, hal. 127-136.

yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Kebijakan PTLN ini menjadi Program Strategis Nasional dengan konsep membangun data bidang tanah baru dan sekaligus meningkatkan serta menjaga kualitas data bidang tanah terdaftar yang sudah ada agar seluruh bidang-bidang tanah terdaftar lengkap dan akurat yang memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah dan jaminan kepastian letak dan batas bidang tanah.

4. Overlapping

Kata overlapping dalam bahasa Indonesia berarti tumpang tindih atau keadaan yang menunjukkan bahwa seseorang dapat menghasilkan suatu hal yang sama atau ganda. Sertifikat ganda (overlapping) bisa diartikan sertifikat yang untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya tumpang tindih seluruhnya atau sebagiannya. Jadi dapat disebut pula bahwa sertifikat tumpang tindih (overlapping) adalah sertifikat yang untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya bertindihan seluruhnya atau sebagiannya.²⁰

Overlapping adalah tanah yang mengalami penumpukan sertifikat, yang mana pada objek bidang tanah yang sama terdapat 2 (dua) sertifikat hak atas tanah yang berbeda datanya, hal ini menimbulkan

²⁰ Novia Tika Febriana Dan Murry Darmoko A., 2022, Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Atas Hak Sertifikat Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY), *Jurnal Judiciary*, Vol. 11, No.1, hal. 102–117.

sengketa diantara kedua belah pihak yang masing-masing memegang sertipikat hak atas tanah tersebut.²¹

F. Kerangka Teori

Kerangka teoritis adalah identifikasi teori-teori yang dijadikan sebagai landasan berfikir untuk melaksanakan suatu penelitian atau dengan kata lain untuk mendiskripsikan kerangka referensi atau teori yang digunakan untuk mengkaji permasalahan. Tentang hal ini Jujun S. Soerya Sumantri mengatakan bahwa pada hakekatnya memecahkan masalah adalah dengan menggunakan pengetahuan ilmiah sebagai dasar argumen dalam mengkaji persoalan agar kita mendapatkan jawaban yang dapat diandalkan. Dalam hal ini kita mempergunakan teori-teori ilmiah sebagai alat bantu dalam memecahkan permasalahan.²² Teori pokok yang akan digunakan untuk membantu menganalisis kedua permasalahan yang telah dirumuskan adalah sebagai berikut:

1. Teori Sistem Hukum

Penelitian ini menggunakan teori sistem hukum yang dikemukakan Lawrence M. Friedman sebagai pisau analisis masalah ke 1, yang bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis berbagai faktor-faktor yang melatar-belakangi terjadinya overlapping dalam penerbitan sertifikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Badan Pertanahan Kota Semarang.

²¹ Karmita Afandi, *Op.Cit.*, hal. 16.

²² Jujun S. Soeryasumantri, 1978, *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, Jakarta, Sinar Harapan, hal. 38.

Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung tiga unsur sistem hukum, yakni struktur hukum (*Struktur of Law*), substansi hukum (*Substance of The Law*) dan budaya hukum (*Legal Culture*), yaitu sebagai berikut:²³

Pertama, Struktur hukum, menyangkut aparat penegak hukum, substansi hukum meliputi perangkat perundang-undangan dan budaya hukum merupakan hukum yang hidup (*Living Law*) yang dianut dalam suatu masyarakat. Tentang struktur hukum Friedman menjelaskan:

“To begin with, the legal sytem has the structure of a legal system consist of elements of this kind: the number and size of courts; their jurisdiction ...Strukture also means how the legislature is organized...what procedures the police department follow, and so on. Strukture, in way, is a kind of crosss section of the legal system...a kind of still photograph, with freezes the action.”

Struktur dari sistem hukum terdiri atas unsur berikut ini, jumlah dan ukuran pengadilan, yurisdiksinya (termasuk jenis kasus yang berwenang mereka periksa), dan tata cara naik banding dari pengadilan ke pengadilan lainnya. Struktur juga berarti bagaimana badan legislative ditata, apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh presiden, prosedur ada yang diikuti oleh kepolisian dan sebagainya. Jadi struktur (*legal struktur*) terdiri dari lembaga hukum yang ada dimaksudkan untuk menjalankan perangkat hukum yang ada.

Struktur adalah pola yang menunjukkan tentang bagaimana hukum dijalankan menurut ketentuan-ketentuan formalnya. Struktur ini

²³ Lawrence M. Friedman diterjemahkan oleh Wishnu Basuki, 2001, *Hukum Amerika Sebuah Pengantar*, Jakarta, Tatanusa, hal. 9.

menunjukkan bagaimana pengadilan, pembuat hukum dan badan serta proses hukum itu berjalan dan dijalankan. Di Indonesia misalnya jika kita berbicara tentang struktur sistem hukum Indonesia, maka termasuk di dalamnya struktur institusi-institusi penegakan hukum seperti kepolisian, kejaksaan dan pengadilan.

Kedua, Substansi hukum, menurut Lawrence M. Friedman “Another aspect of the legal system is its substance. By this is meant the actual rules, norm, and behavioral patterns of people inside the system ...the stress here is on living law, not just rules in law books”.

Aspek lain dari sistem hukum adalah substansinya. Yang dimaksud dengan substansinya adalah aturan, norma, dan pola perilaku nyata manusia yang berada dalam sistem itu. Jadi substansi hukum menyangkut peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memiliki kekuatan yang mengikat dan menjadi pedoman bagi aparat penegak hukum. Sedangkan mengenai budaya hukum, Friedman berpendapat:

“The third component of legal system, of legal culture. By this we mean people’s attitudes toward law and legal system their belief ...in other word, is the climate of social thought and social force which determines how law is used, avoided, or abused”.

Ketiga, Kultur hukum, menyangkut budaya hukum yang merupakan sikap manusia (termasuk budaya hukum aparat penegak hukumnya) terhadap hukum dan sistem hukum. Sebaik apapun penataan struktur hukum untuk menjalankan aturan hukum yang ditetapkan, dan sebaik apapun kualitas substansi hukum yang dibuat

tanpa didukung dengan budaya hukum oleh orang-orang yang terlibat dalam sistem dan masyarakat, maka penegakan hukum tidak akan berjalan secara efektif. Hukum sebagai alat untuk mengubah masyarakat atau rekayasa sosial tidak lain hanya merupakan ide-ide yang ingin diwujudkan oleh hukum itu. Untuk menjamin tercapainya fungsi hukum sebagai rekayasa masyarakat ke arah yang lebih baik, maka bukan hanya dibutuhkan ketersediaan hukum dalam arti kaidah atau peraturan, melainkan juga adanya jaminan atas perwujudan kaidah hukum tersebut ke dalam praktek hukum, atau dengan kata lain, jaminan akan adanya penegakan hukum yang baik. Jadi bekerjanya hukum bukan hanya merupakan fungsi perundang-undangannya belaka, melainkan aktifitas birokrasi pelaksanaannya.²⁴

2. Teori Tujuan Hukum

Penelitian ini menggunakan teori tujuan hukum yang dikemukakan Gustav Radbruch sebagai pisau analisis masalah yang ke 2, yang bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis jaminan kepastian hukum dalam penerbitan sertifikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap yang *overlapping* di Badan Pertanahan Kota Semarang.

Gustav Radbruch, dalam bukunya yang berjudul “*einführung in die rechtswissenschaften*”, menuliskan bahwa ada 3 (tiga) tujuan hukum, yaitu kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*), keadilan (*Gerechtigkeit*), dan

²⁴ Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta, Kencana, hal. 8.

kepastian (*Rechtssicherheit*). Pelaksanaan ketiga tujuan hukum ini harus menggunakan asas prioritas.²⁵

Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.

Keadilan bisa saja lebih diutamakan dan mengorbankan kemanfaatan bagi masyarakat luas. Gustav Radbruch menuturkan bahwa adanya skala prioritas yang harus dijalankan, di mana prioritas pertama selalu keadilan, kemudian kemanfaatan dan terakhir barulah kepastian hukum. Hukum menjalankan fungsinya sebagai sarana konservasi kepentingan manusia dalam masyarakat. Tujuan hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai yang membagi hak dan kewajiban antara setiap individu di dalam masyarakat. Hukum juga memberikan wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Menurut Gustav Radbruch dapat dikatakan sebagai suatu nilai dasar hukum, yakni kepastian hukum. Asas kepastian hukum pada tulisan ini coba untuk dipahami bagaimana korelasinya dengan penalaran positivisme hukum.

²⁵ Mario Julyano, dan Aditya Yuli Sulistyawan, *Op.Cit.*, hal. 13-22.

Gustav Radbruch, juga menyebutkan bahwa terdapat 4 (empat) hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, diantaranya ialah:

- 1) Hukum positif yaitu undang-undang
- 2) Hukum yang didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan
- 3) Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan
- 4) Hukum positif tidak boleh mudah berubah.²⁶

Kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat orang, bersifat menyamaratakan. Keadilan bersifat subjektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan, dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu menjadi aspek yuridis. Aspek ini nantinya dapat menjamin adanya kepastian hukum, bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian hukum mengandung beberapa arti yakni, adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kotradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan, sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum.

²⁶ Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag, Stuttgart, hal. 36.

G. Metode Penelitian

Guna memperoleh kebenaran ilmiah maka setiap penelitian harus berlandaskan pada sebuah metode yang dapat dipertanggungjawabkan. Penggunaan metode penelitian yang tepat dimaksudkan agar penelitian lebih terarah dan sistimatis, sehingga memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui, serta memberikan pedoman untuk mengorganisasikan dan mengintegrasikan pengetahuan mengenai permasalahan yang akan diteliti.

Pemakaian metode penelitian merupakan salah satu dasar untuk melakukan penelitian hukum. Terhadap hal ini Soerjono Soekanto, menyatakan pendapatnya bahwa “Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang mendasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa hukum tertentu dengan jalan menganalisanya, kecuali itu maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahaan atas permasalahan-permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan”.²⁷ Dalam penelitian ini akan dipergunakan metode mulai dari tahap awal sampai selesai adalah sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Sebagai konsekuensi pemilihan topik permasalahan yang akan diteliti, maka jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini

²⁷ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hal. 51.

adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian yang mengkonsepsikan hukum sebagai gejala sosial yang dipengaruhi oleh variable-variable sosial lainnya dan sekaligus merupakan determinan yang mempengaruhi perilaku individu atau kelompok masyarakat ke arah perilaku yang lebih diinginkan.²⁸ Jenis penelitian ini dipergunakan, mengingat dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis berbagai faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya overlapping dalam penerbitan sertifikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Badan Pertanahan Kota Semarang, dan jaminan kepastian hukumnya.

2. Metode Pendekatan

Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan struktural dan pendekatan *economic analysis of law*, yaitu sebagai berikut:²⁹

a. Pendekatan Struktural

Pendekatan struktural adalah suatu metode atau pendekatan terhadap bekerjanya hukum di masyarakat berdasarkan struktur yang terdapat pada masyarakat. Teori struktural ini melihat masyarakat sebagai sebuah keseluruhan sistem yang bekerja untuk menciptakan tatanan dan stabilitas sosial. Pendekatan struktural ini dipergunakan

²⁸ Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hal. 156.

²⁹ Irwansyah, dan Ahsan Yunus, 2023, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Penulisan Artikel Edisi Revisi Cetakan ke-3*, Yogyakarta: Mirra Buana Medika, hal. 206-216.

karena dalam penelitian ini akan melihat pelaksanaan dari Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, khususnya dalam hal munculnya sertifikat overlapping dalam penerbitan sertifikat tanah di Badan Pertanahan Kota Semarang.

b. Pendekatan *Economic Analysis Of Law*

Pendekatan *Economic Analysis Of Law* atau pendekatan ekonomi terhadap hukum adalah suatu pendekatan teori hukum yang menggunakan metode atau prinsip-prinsip ekonomi terhadap hukum. Ini termasuk penggunaan konsep-konsep ekonomi pada umumnya untuk memberikan penguatan pada proses bekerjanya hukum, serta untuk menilai mana ketentuan hukum dan proses bekerjanya hukum yang dievaluasi dari aspek efisiensi, kemanfaatan, dan aspek perwujudan nilai yang ideal. Pemilihan prinsip efisiensi ini berdasarkan pada kemudahannya untuk dipahami, karena tidak memerlukan rumusan-rumusan teknis ilmu ekonomi atau berupa angka-angka. Yang menjadi fokus perhatian adalah berkenaan dengan kemungkinan munculnya ketidak efisienan (*inefficiency*) dari pembentukan, penerapan maupun *enforcement* dari peraturan perundang-undangan. Pendekatan ini berkaitan dengan pemenuhan nilai-nilai keadilan dalam hukum. Metode *Economic Analysis Of Law* ini dipergunakan karena bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya

overlapping dalam penerbitan sertifikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Badan Pertanahan Kota Semarang, sebagai upaya untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum yang berkeadilan.

3. Jenis dan Sumber Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer. Data primer dalam penelitian hukum adalah data yang diperoleh terutama dari hasil penelitian empiris, yaitu penelitian yang dilakukan langsung di dalam masyarakat.³⁰ Data primer dalam penelitian hukum dapat dilihat sebagai data yang merupakan perilaku hukum dari warga masyarakat. Soerjono Soekanto mengatakan bahwa :

“Hukum merupakan bagian dari pergaulan hidup manusia, yang terwujud dalam perilaku manusia maupun di dalam perangkat kaidah-kaidah yang sebenarnya juga merupakan abstraksi dari perilaku manusia. Dengan demikian, maka perilaku manusia dan cirinya yang mencakup perilaku verbal dan perilaku nyata (termasuk hasil dan perilaku manusia dan ciri-cirinya tersebut), seperti peninggalan fisik, bahan-bahan tertulis dan data hasil simulasi merupakan data yang penting dalam penelitian hukum”.³¹

Data primer ini dipergunakan, dengan tujuan utamanya adalah untuk mengetahui dan menganalisis berbagai faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya overlapping dalam penerbitan sertifikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Badan

³⁰ Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad, *Op.Cit.*, hal. 156.

³¹ Soerjono, Soekanto, *Op.Cit.*, hal. 49.

Pertanahan Kota Semarang, dan jaminan kepastian hukumnya, maka data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode atau tehnik pengumpulan data adalah pencarian dan pengumpulan data yang dapat digunakan untuk membahas masalah yang terdapat dalam judul penelitian ini. Adapun metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini antara lain :³²

a. Wawancara

Wawancara adalah bagian penting dalam suatu penelitian hukum terutama penelitian hukum empiris. Wawancara adalah salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan untuk memperoleh informasi dan keterangan-keterangan dari responden baik itu dengan tatap muka ataupun tidak. Wawancara ini bertujuan untuk mengumpulkan keterangan tentang kehidupan manusia serta pendapat-pendapat mereka.

Secara umum ada 2 (dua) jenis teknik wawancara, yaitu wawancara terpimpin (terstruktur) dan bebas terpimpin (tidak terstruktur) yang disebut wawancara mendalam (*in-depth interviewing*). Wawancara yang dilakukan dalam pembuatan tesis ini menggunakan teknik wawancara bebas terpimpin, di mana pertanyaan yang diberikan tidak terpaku pada pedoman wawancara dan dapat diperdalam maupun

³² Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad, *Op.Cit.*, hal. 161-169.

dikembangkan sesuai dengan situasi dan kondisi di lapangan. Wawancara dilakukan terhadap subjek penelitian yaitu Kepala Bagian Sengketa Kantor Pertanahan Kota Semarang.

b. Observasi

Observasi atau pengamatan merupakan kegiatan yang dilakukan oleh peneliti dalam rangka pengumpulan data dengan cara mengamati fenomena suatu masyarakat tertentu dalam waktu tertentu pula. Dalam observasi ini peneliti menggunakan banyak catatan, seperti daftar check, daftar isian, daftar angket, daftar kelakuan dan lain-lain, yang harus dilakukan sendiri oleh peneliti. Tujuan observasi adalah :

- 1) Mendapatkan data yang menyeluruh dari perilaku manusia sesuai kenyataan.
- 2) Mendapatkan deskripsi yang relatif lengkap mengenai kehidupan sosial atau salah satu aspeknya.
- 3) Mengadakan eksplorasi terhadap kehidupan manusia yang diteliti.

Observasi yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, difokuskan pada upaya mengatasi problematika yang terjadi pada penerbitan sertifikat tanah yang overlapping dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam rangka mewujudkan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah.

c. Studi Dokumen

Studi dokumentasi adalah pengumpulan data yang ditujukan kepada subjek penelitian. Dokumen yang diperlukan lebih kepada

pengumpulan dokumen pendukung data-data penelitian yang dibutuhkan. Studi ini merupakan bagian penting dalam penelitian karena dalam studi dokumen ini dapat memberikan informasi data-data tentang penerbitan sertifikat tanah yang overlapping dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Sifat analisis deskriptif maksudnya adalah, bahwa peneliti dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukannya. Pendekatan kualitatif adalah suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sesuatu yang utuh. Oleh karena itu peneliti harus dapat menentukan data mana atau bahan hukum mana yang memiliki kualitas sebagai data atau bahan hukum yang diharapkan atau diperlukan dan data atau bahan hukum mana saja yang tidak relevan dan tidak ada hubungannya dengan materi penelitian. Sehingga dalam analisis dengan pendekatan kualitatif ini yang dipentingkan adalah kualitas data, artinya peneliti melakukan analisis terhadap data-data atau bahan-bahan hukum yang berkualitas saja, dengan

tujuan untuk mengungkap dan memahami kebenaran.³³ Dalam penelitian ini analisis kualitatif dipergunakan menganalisis untuk memberikan gambaran atau pemaparan tentang penerbitan sertifikat tanah yang overlapping dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan asas kepastian hukum.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

- Bab I : Pendahuluan
Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan Tesis
- Bab II : Tinjauan Pustaka
Bab Ini Berisi Tentang Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah, Sertipikat Tanah, Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Overlapping, dan Overlapping, Dalam Perspektif Islam
- Bab III : Hasil Penelitian dan Pembahasan
Bab ini membahas mengenai faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya overlapping dalam penerbitan

³³ Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad, *Ibid.*, hlm. 183-192.

sertipikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan jaminan kepastian hukumnya.

Bab IV : Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata “*Cadastré*” dalam bahasa Belanda merupakan istilah teknis untuk suatu yang menunjukkan pada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata “*Cadastré*” berasal dari bahasa latin “*Capitastrum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Capotatio Terrens*).³⁴

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan mendaftarkan suatu hak milik atas tanah supaya mempunyai kekuatan hukum. Indonesia terdapat tiga periode sejarah pendaftaran tanah di Indonesia yang dikemukakan oleh C.G Van Huls yaitu:³⁵

- a. Periode kcau balau (*De Chootisce periode*).
- b. Sebelum Tahun 1837. Periode ahli ukur Pemerintah (*De periode Van Gauverments Landmatter*) Tahun 1837-1875.
- c. Periode Jawatan Pendaftaran Tanah (*De periode Van Den Kadastralan Dienst*) sesudah 1875.

³⁴ Raditya Feda R, 2022, “Sosialisasi Serta Praktek Sistem Pendaftaran Tanah,” *Jurnal Pengabdian Hukum*, Vol 2, No. 1, hlm. 31.

³⁵ Supriyadi, 2006, *Hukum Agraria*, Palu, Sinar Grafika, hlm. 82.

Pendaftaran tanah adalah mendaftarkan tanah yang masih berstatus tanah milik adat menjadi tanah yang mempunyai hak yang melekat pada tanah tersebut. Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 Ayat (2) UUPA (Undang-undang Pokok Agraria) meliputi 3 (tiga) kegiatan sebagai berikut :

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan buku tanah.
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka setiap kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan haruslah dimulai dari tahap pengukuran, perpetaan dan pembukuan buku tanah. Setelah tahap pertama tersebut selesai, maka diikuti dengan pendaftaran hak atas tanah tersebut termasuk peralihan hak tersebut di kemudian hari. Setelah proses pendaftaran hak maupun peralihan hak tersebut selesai, maka sebagai tahap akhir adalah pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak.

Pengertian pendaftaran tanah juga terdapat dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Pasal 19 ayat (2) yang pendaftaran tanah hanya meliputi : pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai tanda bukti yang kuat. Dari pendaftaran tanah diatas tersebut dapat di uraikan unsurunsurnya:

a. Adanya Serangkaian Kegiatan

Menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data. Data dalam pendaftaran tanah ada dua yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah data keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang hak, serta beban lain yang membebaninya.

b. Dilakukan Oleh Pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dihasilkan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan.

c. Secara Terus-menerus Berkesinambungan

Menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus

selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

d. Secara Teratur

Menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundangundangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum-hukum negara yang menyelenggarakannya.

e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

Menunjukkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, HPL, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

f. Pemberian Surat Tanda Bukti

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menggunakan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam UUPA pasal 19 ayat (2) huruf c untuk hak atas tanah, HPL, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

g. Hak-hak Tertentu Yang Membebaninya

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah yang dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan Utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah yang dibebani dengan Hak tanggungan, atau hak milik atas tanah dibebani dengan HGB dan Hak Pakai.

Pengertian pendaftaran tanah juga diatur dalam Pasal 1 Angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yaitu:

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Pengertian tersebut diatas menjelaskan bahwa ada berbagai macam kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang saling berurutan, berkaitan satu dengan yang lain, dan merupakan satu kesatuan rangkaian yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat. Sebutan pendaftaran tanah atau (*land registration*) yang artinya menimbulkan kesan, bahwa objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah.

Mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batasbatasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam “daftar tanah”. Kata yang menunjuk kepada kegiatan bidang fisik tersebut, berasal dari istilah latin (*capitastrum*) yang merupakan daftar berisikan data mengenai tanah.³⁶ Terdapat tiga indikator yang di perlukan dalam mengukur pendaftaran tanah yaitu:³⁷

a. Persiapan

Persiapan meliputi 3 (tiga) aspek yaitu sosialisasi, penetapan lokasi dan pelatihan sebagai berikut:

1) Sosialisasi

Seluruh jajaran Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional memberikan informasi tentang akan dilaksanakannya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap kepada masyarakat secara langsung maupun melalui media. Pelaksanaan Sosialisasi ini harus dijalankan secara baik dengan tidak menghilangkan atau melewatkan prosedur yang ada, sehingga proses pelaksanaannya berjalan dengan baik dan mampu diterima oleh pihak Kantor Pertanahan itu sendiri maupun terhadap masyarakat.

³⁶ Arie Sukanti Hutagalung, 2012, *Hukum Pertanahan Di Belanda Dan Indonesia*, Denpasar, Pustaka Larasan, hlm. 39.

³⁷ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, hlm. 65.

2) Penetapan Lokasi

Lokasi ditetapkan dengan memperhatikan ketersediaan peta kerja, ketersediaan dan kemampuan optimal Panitia, dan satgas. Dalam proses pelaksanaannya yang memerlukan beberapa bentuk persyaratan dan kriteria-kriteria dalam penetapan lokasi yang akan dikerjakan dalam pengadaan PTSL ini dilaksanakan dengan baik. Jumlah penentuan lokasi PTSL ini ditentukan oleh pihak Kantor Pertanahan.

3) Pelatihan

Pelatihan dalam mempersiapkan kelancaran pelaksanaan tugas pendaftaran tanah sistematis lengkap, perlu dilakukan pelatihan teknis pendaftaran tanah sistematis bidang yuridis, bagi panitia adjudikasi percepatan dan satgas yuridis yang meliputi materi pengumpulan data yuridis, pengolahan data yuridis dan tata laksana kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, yang dilaksanakan oleh kantor wilayah badan pertanahan nasional provinsi.

b. Penyuluhan

Dalam hal ini program tersebut yang dilakukan beberapa tahapan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dengan dokumen yang perlu disiapkan diantaranya, jadwal pengumpulan data yuridis, Kluster hasil akhir dengan adjudikasi percepatan yang terkait dengan penyuluhan.

c. Pengumpulan Data

Pelaksanaan pengumpulan data yuridis dapat dilaksanakan dari pihak masyarakat mengenai kepemilikan tanah untuk dijadikan dasar agar dapat diberikan sertifikat pada program kegiatan Pendaftaran Tanah. Pengumpulan data yuridis dilakukan oleh Satgas Yuridis dan Inventarisasi/pengumpulan data yuridis dilakukan dengan formulir inventarisasi dan identifikasi peserta Pendaftaran Tanah.

2. Pengaturan Pendaftaran Tanah

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 No. 104-TLNRI No. 2043. Undang-Undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sejak diundangkan UUPA, berlakulah Hukum Agraria Nasional yang mencabut peraturan dan keputusan yang dibuat pada masa Pemerintahan Hindia Belanda, antara lain *Agrarische Wet* Stb. 1870 No. 55 dan *Agrarische Stb.* 1870 No.118.

Tujuan diundangkan UUPA sebagaimana dimuat dalam Penjelasan Umumnya, yaitu:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutamma rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur;

- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.³⁸

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkannya UUPA dapat terwujud melalui 2 (dua) upaya yaitu:

- a. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
- b. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.³⁹

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *Rechts Cadaster*, adalah *Fiscaal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan

³⁸ Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 1-2.

³⁹ Urip Santoso, *Ibid*, hlm. 2.

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum, pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam Ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

UUPA juga mengatur kewajiban bagi pemegang Hak Milik, pemegang Hak Guna Usaha, dan pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Kewajiban bagi pemegang Hak Milik atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 23 UUPA, yaitu:

- (1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam Ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Kewajiban bagi pemegang Hak Guna Usaha untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 32 UUPA, yaitu:

- (1) Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihannya dan penghapusan tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam Ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya Hak Guna Usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Kewajiban bagi pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 38 UUPA, yaitu

- (1) Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihannya dan penghapusan tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam Ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya Hak Guna Bangunan, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

UUPA juga mengatur pendaftaran Hak Pakai atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 41 UUPA yaitu:

“Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini”.

Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut Pasal 19 Ayat (1) UUPA diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang diperintahkan di sini sudah dibuat, semula adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 No.28-TLNRI No. 2171.

Kemudian Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang diundangkan melalui Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 No.59-TLNRI No. 3696.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, yang diundangkan melalui Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 No.28-TLNRI No. 6630.

Salah satu tujuan lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, yakni untuk melakukan simplifikasi regulasi dan perizinan demi mendorong iklim investasi. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 juga mencabut beberapa peraturan yaitu: Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah; Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Kepemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing

yang berkedudukan di Indonesia; dan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

3. Sistem Pendaftaran Tanah

Pendaftaran untuk pertama kali atau pembukuan sesuatu hak atas tanah berguna supaya kita bisa menentukan secara memuaskan siapa yang berhak atas suatu tanah serta batas-batas dari tanah itu. Pendaftaran tanah yang ada di Indonesia selain diatur dalam Pasal 19 UUPA juga diatur dalam PP 24 Tahun 1997. Pendaftaran diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan PP 24 Tahun 1997 Pasal 5. Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah juga diatur dalam Pasal 6 ayat (1) dan (2) PP 24 Tahun 1997.

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kantor pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.
- (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah juga dibagi menjadi 2 (dua) yaitu pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik:

a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak oleh pemerintah yang meliputi wilayah desa atau kelurahan. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (10) PP 24 Tahun 1997 yaitu Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Jadi kegiatan pendaftaran ini merupakan kegiatan atau rencana dari pemerintah untuk melakukan pencatatan bidang tanah yang berada dalam suatu wilayah Kabupaten, Desa atau Kelurahan dimana suatu bidang tanah berada. Kegiatan ini biasanya masuk dalam agenda pemerintah seperti Pemutihan maupun PRONA (Proyek Tahunan) yang mempunyai tujuan untuk melakukan pemeliharaan dan pencatatan bidang tanah.

b. Pendaftaran Tanah Secara Sporadis

Pendaftaran Tanah secara Sporadis adalah Pendaftaran tanah yang dilakukan secara individu ataupun massal dalam suatu desa atau kelurahan. Hal ini dijelaskan dalam PP 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (11) yaitu Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa

objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Pendaftaran ini dilakukan atas kemauan suatu individu atau masyarakat yang mempunyai kemauan untuk mendaftarkan hak milik atas tanah yang dimilikinya dengan cara datang ke Kantor-Kantor Pertanahan di mana tanah tersebut berada. Pemohon mendaftarkan tanah atas inisiatif sendiri bukan karena adanya program dari pemerintah yang dalam hal ini pendaftaran tanah secara sistematis berbeda dengan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis juga merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Selain itu pendaftaran tanah pertama kali meliputi sebagai berikut :

1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan pengukuran dan pemetaan kegiatan meliputi :

- a) Pembuatan peta daftar pendaftaran.
- b) Penetapan batas bidang tanah.
- c) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
- d) Pembuatan daftar tanah.

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu system penomoran. Ketentuan tersebut dimuat dalam PP Nomor 24

Tahun 1997 Pasal 1 ayat (16). Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional.

e) Pembuatan Surat Ukur

Bagi bidang tanah yang sudah diukur atau dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Dimana wilayah pendaftaran secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran. Surat ukur dibuat dari hasil pengukuran.

2) Pembuktian hak dan Pembukuannya

Kegiatan dalam pembuktian hak atas tanah beserta pembukuan hak atas tanah meliputi pembuktian hak baru, pembuktian hak lama dan pembukuan hak

3) Penerbitan Sertifikat

4) Penyajian data fisik dan yuridis

5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Dengan terdaftarnya bagian tanah, sebenarnya tidak semata-mata akan terwujud jaminan kepastian keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum. Bahkan seorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya karena hal-hal sebagai berikut:

- a) Adanya rasa aman dalam memiliki hak atas tanah.
- b) Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut.
- c) Adanya jaminan ketelitian dalam sistem yang dilakukan.
- d) Mudah dilaksanakan.

4. Asas Hukum Pendaftaran Tanah

Menurut Soedikno Mertokusumo di dalam Santoso, asas hukum pendaftaran tanah terbagi atas asas *spesialiteit* dan asas *openbaarheid*, sebagai berikut:⁴⁰

a. Asas *Spesialiteit*

Asas *Spesialiteit* atau asas spesialisasi yang berarti pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan atas dasar perundang-undangan tertentu yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya.

b. Asas *openbaarheid*

Asas *openbaarheid* atau asas publisitas yang berarti setiap orang berhak untuk mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah. Selain itu setiap orang berhak mengajukan keberatan sebelum penerbitan sertifikat, sertifikat pengganti, sertifikat hilang atau sertifikat rusak.

⁴⁰ Reda Manthovani dan Istiqomah, 2019, "Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Jurnal Hukum Universitas Al-Azhar Indonesia*, Vol. 2, No. 2, hlm. 23.

5. Asas Hukum Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau dan mutakhir, dan terbuka. Asas pendaftaran ini dinyatakan di dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pernyataan asas tentang pendaftaran tanah tersebut sangat penting untuk mengarahkan penyelenggaraan pendaftaran tanah sehingga mewujudkan kepastian hukum atas seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia. Keseluruhan isi dari asas pendaftaran tanah kemudian dijabarkan dalam bentuk peraturan turunan yang menjadi satu kesatuan sistem pendaftaran tanah. Peraturan dan petunjuk teknis mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah serta kebijakan kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis maupun seporadis merupakan implementasi dari asas-asas pendaftaran tanah.⁴¹

Pengertian masing-masing asas pendaftaran tanah terdapat dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

a. Asas Sederhana

Asas Sederhana adalah agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

⁴¹ Waskito dan Hadi Arnowo, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm. 8.

b. Asas Aman

Asas aman adalah untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah harus diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kapastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

Asas terjangkau artinya dapat dijangkau oleh golongan ekonomi lemah memperhatikan kebutuhan dan kemampuannya, artinya pendaftaran tanah harus dapat dijangkau oleh pihak-pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Asas mutakhir artinya data-data yang ada di dalam atau diperoleh dari penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dijaga eksistensinya, sehingga data terpelihara sesuai dengan kenyataan di lapangan.

e. Asas Terbuka

Asas terbuka artinya melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah bagi masyarakat maupun pemerintah yang ingin memperoleh keterangan data fisik dan data yuridis, akan dapat memperoleh data yang benar setiap saat di kantor pertanahan.

6. Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah semula dilaksanakan untuk tujuan fiskal (*fiscal kadaster*), namun dalam perkembangannya, untuk menghadapi

ketidakpastian yang dihadapi dalam perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, maka lahirlah pendaftaran tanah untuk tujuan kepastian hukum (*recht kadaster*).⁴² Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.”

Ketentuan Pasal 19 Ayat (1) diatas menginstruksikan kepada pemerintah Indonesia untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang bersifat (*rechtskadaster*), artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Hal ini kemudian ditegaskan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

⁴² Herman Bastiaji P dan Iin Indriani M Iqbal, 2022, “Urgensi Pendaftaran Tanah Sebagai Hak Milik Untuk Pertama Kali,” *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, Vol. 2, No. 2, hlm. 150.

Dengan pendaftaran tanah akan diperoleh manfaat-manfaat baik bagi pemegang hak, pemerintah maupun bagi calon pembeli atau kreditur. Manfaat yang didapat bagi masing-masing pihak adalah sebagai berikut:⁴³

a. Bagi Pemegang Hak

- 1) Memberikan rasa aman.
- 2) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya.
- 3) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.
- 4) Harga tanah menjadi lebih tinggi.
- 5) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
- 6) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.

b. Bagi Pemerintah

- 1) Akan terwujud tertib administrasi pemerintahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
- 2) Dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
- 3) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas - batas tanah, pendudukan tanah secara liar.

c. Bagi Calon Pembeli Atau Kreditur

Bagi calon pembeli atau kreditur dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

⁴³ Arisaputra, 2021, *Reformasi Agraria Di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 40.

B. Tinjauan Umum Mengenai Sertipikat Tanah

1. Pengertian Sertipikat

Sertipikat adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu.⁴⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memberikan definisi mengenai sertipikat tanah, yaitu suatu surat bukti hak sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk Hak atas Tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Ada dua macam sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak, yaitu : *Pertama*, sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat, Begitu pentingnya peranan sertipikat, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal terhadap pihak luas, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang/pemilikinya serta ahli warisnya agar ahli warisnya di kemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak

⁴⁴ James Julianto Irawan, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2014, hal. 197.

perlu bersusah payah untuk mengurusnya; paling-paling harus menjaga keamanannya serta menghindari kerusakannya; *Kedua*, sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak, Dengan diterbitkannya sertipikat, maka terwujud jaminan kepastian Hukum dan Perlindungan hukum bagi pemegang haknya. dengan demikian dengan mudah dapat membuktikan nama yang tercantum dalam sertipikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.⁴⁵

Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima dengan data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya.

2. Fungsi Sertipikat Tanah

Sertipikat secara umum fungsi dan kegunaan dari sebuah sertipikat tanah adalah merupakan alat pembuktian yang kuat bahwa si pemegang hak atau orang yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah adalah orang berhak atas tanah yang bersangkutan.⁴⁶

a. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Pembuktian

Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang paling utama sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 Ayat (2)

⁴⁵ Arifin Bur dan Desi Apriani, 2017, Sertipikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah, *UIR Law Review*, Vol. 1 No. 2, hal. 127-136.

⁴⁶ Herman Hermit, 2009, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Bandung, Maju Mundur, hlm. 31.

huruf c UUPA dan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal ini dijelaskan bahwa sertipikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

b. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Pemberi Perlindungan Hukum Kepada Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah.

Pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat hak atas tanah dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,, telah memberikan perlindungan di mana seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata baik oleh pemegang hak yang bersangkutan.

C. Tinjauan Umum Tentang Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap (PTSL)

Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor

12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dijelaskan bahwa PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.⁴⁷

Salah satu tahapan dari kegiatan pendaftaran tanah adalah kegiatan pengumpulan data fisik yang meliputi:⁴⁸

- a. Penetapan batas bidang tanah.
- b. Pengukuran batas bidang tanah.
- c. Pemetaan bidang tanah.
- d. Pengumuman data fisik.
- e. Menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah di aplikasi KKP dengan berpedoman kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengukuran dan pemetaan bidang tanah.

⁴⁷ Auliyaa Martati, 2017, "Implementasi Asas Akuntabilitas Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap," *Tesis, Universitas Sebelas Maret Surakarta*, hlm. 36.

⁴⁸ Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan, 2016 "Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional", *Petunjuk Teknis*, Jakarta, hlm. 17.

Pengumpulan data fisik dalam rangka percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap akan optimal hasilnya apabila dalam pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilaksanakan secara sistematis mengelompok dalam satu wilayah desa/kelurahan lengkap, disamping harus didukung dengan adanya ketersediaan peta dasar pendaftaran tanah.

2. Dasar Hukum Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Terdapat dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yaitu:

- a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
- b. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik.
- c. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 Tentang Keterbukaan Informasi Publik.
- d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Informasi Geospasial.
- e. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

- f. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- g. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria Dan Tata Ruang.
- h. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- i. Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia
- j. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- k. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- l. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 Tentang Surveyor Kadaster Berlisensi.

- m. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- n. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- o. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- p. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Pemberian Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

3. Objek Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, mengatur bahwa Pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap memiliki beberapa objek seluruh bidang tanah tanpa terkecuali baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak, baik merupakan tanah aset pemerintah/pemerintah daerah, tanah badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, tanah desa, tanah

negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah obyek landreform, tanah transmigrasi, dan bidang tanah lainnya.

4. Tujuan Program Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap

Tujuan diselenggarakan program pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap ini adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.⁴⁹

Sedangkan tujuan dari pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sistematis lengkap mengelompok dalam satu wilayah desa/kelurahan lengkap diantaranya:

- a. Waktu pelaksanaan relatif lebih cepat dibandingkan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sporadik.
- b. Mobilisasi dan koordinasi petugas ukur lebih mudah dilaksanakan.
- c. Lebih mudah untuk mengetahui bidang-bidang tanah yang belum terdaftar dan yang sudah terdaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan.

⁴⁹ Mira Novana A, 2019, "Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap," *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 16, No. 1, hlm. 46.

- d. Lebih mudah untuk mengetahui bidang-bidang tanah yang bermasalah dalam satu wilayah desa/kelurahan.
- e. Persetujuan batas sebelah menyebelah (*asas contradictoire delimitatie*) relative lebih mudah dilaksanakan.
- f. Dapat memperbaiki/melengkapi peta dasar pendaftaran.

5. Tahap Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pelaksanaan kegiatan PTSL berdasarkan Pasal 4 Ayat (4) Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang selanjutnya dijabarkan lebih teknis dalam Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 3/Juknis-HK.02/III/2023 yang diterbitkan pada tanggal 3 Maret 2023 dilakukan dengan melalui 14 (empat belas) tahapan yaitu:

- 1). Perencanaan; 2). Penetapan lokasi; 3). Persiapan; 4). Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas; 5). Penyuluhan;
- 6). Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis; 7). Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak; 8). Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya; 9). Penyelesaian Kegiatan PTSL, 10). Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
- 11). Pembukuan hak; 12). Penerbitan sertifikat hak atas tanah; 13). Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan 14). Pelaporan.

6. Ruang Lingkup Pekerjaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap

Ruang lingkup pekerjaan (pengukuran dan pemetaan) pendaftaran tanah sistematis lengkap ini meliputi:⁵⁰

- a. Ketersediaan peta dasar pendaftaran tanah.
- b. Metode pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah.
- c. Petugas pelaksana pengukuran dan pemetaan bidang tanah.
- d. Proses pengukuran bidang tanah dan pengumpulan informasi bidang tanah.
- e. Pelaksanaan pemetaan bidang tanah.
- f. Entri data dan integrasi data dalam aplikasi komputerisasi kegiatan pertanahan (KKP).
- g. Pengumuman.
- h. Kendali mutu kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap.
- i. Pelaporan

D. Tinjauan Umum Tentang Overlapping

1. Pengertian Overlapping

Kata overlapping dalam bahasa Indonesia berarti tumpang tindih atau keadaan yang menunjukkan bahwa seseorang dapat menghasilkan suatu hal yang sama atau ganda. Sertipikat ganda (overlapping) bisa

⁵⁰ Ika Yuliana S, 2021, "Implementasi Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria Dan Tata Ruang, Mendagri, Dan Menteri Desa, Pdt Dan Transmigrasi Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Dalam Program Ptsl 2019 Di Kabupaten Lombok Tengah," *Jurnal Unizar Law Review*, Vol. 4, No. 2, hlm. 147, <https://doi.org/Doi: http://dx.doi.org/10.53726/ulr.v4i2.460>.

diartikan sertipikat yang untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertipikat yang letak tanahnya tumpang tindih seluruhnya atau sebagiannya. Jadi dapat disebut pula bahwa sertipikat tumpang tindih (overlapping) adalah sertipikat yang untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertipikat yang letak tanahnya bertindihan seluruhnya atau sebagiannya.⁵¹

Overlapping adalah tanah yang mengalami penumpukan sertipikat, yang mana pada objek bidang tanah yang sama terdapat 2 (dua) sertipikat hak atas tanah yang berbeda datanya, hal ini menimbulkan sengketa diantara kedua belah pihak yang masing-masing memegang sertipikat hak atas tanah tersebut.⁵²

Overlapping, merupakan kondisi di mana terdapat beberapa sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Dengan demikian, satu bidang tanah memiliki beberapa sertipikat yang berlainan datanya. Menurut Ali Achmad Chomzah, hal ini disebut juga dengan sertipikat tumpang tindih, baik tumpang tindih sebagian maupun tumpang tindih sebagian daripada tanah tersebut.⁵³ Sertipikat tumpang tindih (overlapping) adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama, apabila terjadi sertipikat overlapping maka salah satu harus dibatalkan.

⁵¹ Novia Tika Febriana Dan Murry Darmoko A., 2022, Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Atas Hak Sertifikat Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY), *Jurnal Judiciary*, Vol. 11, No.1, hal. 102–117.

⁵² Karmita Afandi, *Op.Cit.*, hal. 16.

⁵³ Ali Achmad Chomzah, 2003, *Seri Hukum Pertanahan Cetakan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta, Prestasi Pustaka, hlm. 14.

2. Penyebab Terjadinya Overlapping

Overlapping dapat terjadi karena sertipikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi pada setiap kantor pertanahan dibuat, dan atau digambar situasi/surat ukur dibuat dalam peta, maka kemungkinan terjadinya overlapping atau sertipikat tumpang tindih/ganda akan kecil sekali.

Badan Pertanahan menyatakan bahwa sertipikat ganda atau overlapping pada umumnya terjadi pada tanah yang masih kosong atau belum dibangun. Munculnya sertipikat ini disebabkan beberapa hal sebagai berikut:⁵⁴

- a. Sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian di lapangan pemohon sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas yang salah.
- b. Adanya surat bukti atau pengakuan hak yang ternyata terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau tidak berlaku lagi.
- c. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanah.

Menurut Ali Achmad Chomzah, yang tidak termasuk dalam kategori sertipikat ganda yaitu :⁵⁵

- a. Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang hilang.

⁵⁴ Supranowo, 1992, *Kegunaan Sertipikat dan Permasalahannya*, Makalah, Yogyakarta, hlm. 8.

⁵⁵ Ali Achmad Chomzah, *Op.Cit.*, hlm. 139.

- b. Sertipikat yang diterbitkan, sebagai sertipikat pengganti yang rusak.
- c. Sertipikat yang diterbitkan sebagai sertipikat pengganti yang dibatalkan. Hal ini disebabkan karena sertipikat-sertipikat dimaksud di atas telah dinyatakan tidak berlaku sebagai tanda bukti.
- d. Sertipikat hak guna bangunan di atas Hak Milik maupun di atas Hak pengelolaan karena menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal yang dimaksud memang dimungkinkan.

Faktor yang melatarbelakangi munculnya overlapping atau sertipikat ganda antara lain:⁵⁶

- a. Tidak adanya basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar, seharusnya tanah-tanah yang didaftar pada kantor pertanahan dilakukan pencatatan dan pencoretan pada peta-peta pendaftaran. Sehingga apabila ada pengajuan pendaftaran dapat diketahui bahwa tanah tersebut telah bersertipikat.
- b. Adanya kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertipikat yang sebenarnya yang sudah ada, hal ini dikarenakan prosesnya lebih mudah dan lebih kurang daripada melakukan peralihan hak atas tanah.
- c. Keteledoran aparat BPN dalam pelaksanaan pengukuran dan penempatan gambar bidang tanah, seringkali kurang telitinya salah

⁵⁶ Eddy Ruchiyat, 1995, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA Nomor 5 Tahun 1960*, Bandung, Alumni, hlm. 185.

penempatan gambar atau lupa tidak digambar pada peta pendaftaran tanah.

- d. Tidak cukup tersedianya peta pendaftaran tanah yang meliputi seluruh wilayah kota, sehingga banyak gambar bidang tanah yang tidak dipetakan
- e. Karena kesalahan penunjukkan batas bidang tanah pada saat terjadi pengukuran bidang tanah. Kesalahan tersebut sering menimbulkan overlapping atau tumpang tindih sertipikat.

Kasus penerbitan lebih dari satu sertipikat atas sebidang tanah dapat juga terjadi atas tanah warisan misalnya sengketa harta warisan yaitu pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain (tidak diketahui oleh anak-anaknya). Dan kemudian para ahli warisnya mensertipikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan terjadi sertipikat ganda, karena sertipikat terdahulu ternyata belum dipetakan.

E. Tinjauan Umum Tentang Overlapping Dalam Perspektif Islam

Pada uraian sebelumnya dijelaskan bahwa overlapping, merupakan kondisi di mana terdapat beberapa sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Dengan demikian, satu bidang tanah memiliki beberapa sertipikat yang berlainan datanya, sehingga apabila terjadi sertipikat overlapping maka salah satu harus dibatalkan, karena terdapat sebagian atau seluruhnya milik orang lain.

Dalam Islam kita dilarang mengambil atau menguasai yang bukan hak kita. Istilah ini sering kita sebut *ghasb*. Kata *ghasb* disebutkan dalam Alquran. Allah berfirman :

أُخِذُوا مِمَّا السَّفِينَةَ فَكَانَتْ لِمَسَاكِينَ يَعْمَلُونَ فِي الْبَحْرِ فَأَرَدْتُ أَنْ أَعِيبَهَا وَكَانَ وَرَاءَهُمْ مَلِكٌ يَأْتِي بِالسَّفِينَةِ بِغَبَابٍ

Artinya : “Adapun perahu itu adalah kepunyaan orang-orang miskin yang bekerja di laut, dan aku bertujuan merusakkan perahu itu, karena di hadapan mereka ada seorang raja yang merampas setiap bahtera.” (Al Kahfi: 79)

Ghasb secara bahasa artinya mengambil sesuatu secara zalim. Sedangkan menurut istilah fuqaha adalah mengambil dan atau menguasai hak orang lain secara zalim dan aniaya dengan tanpa hak. Ghasb adalah haram. Allah Subhanahu wa Ta’ala berfirman:

لَا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا بَأْسًا وَلَا يَأْتِيهَا الدِّينَ أَمْنًا وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِذْ أَنْتُمْ عَاكِفُونَ فِي بُيُوتِكُمْ إِنَّكُمْ أَنْتُمْ رَجِيمٌ

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil...” (QS. An Nisaa’: 29).

Di samping ayat tersebut di atas Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda:

مِنْهُ نَفْسٌ بِطِيبٍ إِلَّا مُسْلِمٌ أَمْرِي مَالٌ يَجِلُّ أَل

Artinya: “Tidak halal mengambil harta seorang muslim kecuali dengan kerelaan dirinya.” (HR. Abu Dawud dan Daruquthni, dishahihkan oleh Syaikh al-Albani dalam *Shahihul Jami’* No. 7662)

As Saa’ib bin Yazid meriwayatkan dari bapaknya bahwa Nabi *shallallahu ‘alaihi wa sallam* bersabda:

جَادًّا، فَمَنْ أَخَذَ عَصَا أَخِيهِ فَلْيَرُدَّهَا إِلَيْهِ لَا يَأْخُذُ أَحَدُكُمْ عَصَا أَخِيهِ لَاعِبًا أَوْ

Artinya : “Janganlah salah seorang di antara kamu mengambil tongkat saudaranya baik main-main maupun serius. Jika salah seorang di antara kamu mengambil tongkat saudaranya, maka kembalikankah.” (HR. Ahmad, Abu Dawud, Tirmidzi dan ia menghasankannya. Hadits ini dihasankan pula oleh Syaikh al-Albani dalam *Shahih Abi Dawud* dan *Shahih At Tirmidzi*).

Dalam hadits yang lain yang diriwayatkan oleh Muslim dari Abu Umamah secara marfu’ disebutkan:

وَأَنَّ قَضِيْبًا مِنْ أَرَكَ «طَعَّ حَقَّ أَمْرِي مُسْلِمٍ بِيَمِينِهِ، فَقَدْ أَوْجَبَ اللَّهُ لَهُ النَّارَ يَا رَسُولَ اللَّهِ؟ قَالَ: مَنْ أَقْدَرَ فَقَالَ لَهُ رَجُلٌ: وَإِنْ كَانَ شَيْئًا يَسِيرًا» «وَحَرَّمَ عَلَيْهِ الْجَنَّةَ الْإِسْلَامِيَّةَ

Artinnya : “Barangsiapa yang mengambil harta saudaranya dengan sumpahnya, maka Allah mewajibkan dia masuk neraka dan mengharamkan masuk surga. Lalu ada seorang yang bertanya, “Wahai Rasulullah, meskipun hanya sedikit?” Beliau menjawab, “Meskipun hanya sebatang kayu arak (kayu untuk siwak).”

Imam Bukhari dan Muslim meriwayatkan dari Aisyah *radhiyallahu ‘anha*, bahwa Nabi *shallallahu ‘alaihi wa sallam* bersabda:

أَرْضَيْنِ سَبْعَ مِنَ الْقِيَامَةِ يَوْمَ يُطَوَّفُ فِيهِ ظُلْمًا، الْأَرْضِ مِنْ شِبْرًا أَخَذَ مَنْ

Artinya: “Barangsiapa yang mengambil sejengkal tanah secara zalim, maka Allah akan mengalungkan tujuh bumi kepadanya.”

Jika barang *ghasb* masih ada, maka dikembalikan seperti sedia kala. Namun jika sudah binasa, maka dengan mengembalikan gantinya. Jika seseorang merampas sesuatu dan ia tidak mengetahui di mana pemiliknya serta tidak mampu mengembalikannya, maka ia bisa serahkan kepada hakim yang akan menaruhnya di tempat yang benar atau ia sedekahkan memakai nama pemiliknya. Sehingga jika disedekahkan, maka pahalanya untuk pemilik barang dan si perampas sudah lepas tanggungan.

Dalam uraian ayat-ayat tersebut di atas, maka dapat diketahui bahwa Allah SWT melarang mengambil tanah walaupun sejengkal. Dalam kasus overlapping, sama artinya bahwa sebagian atau seluruh tanah yang seharusnya menjadi miliknya, menjadi milik orang lain juga. Menurut Hukum Islam, orang lain tersebut harus mengembalikan kepada pemiliknya, jika tidak maka Allah SWT, akan mengalungkan tujuh bumi kepadanya.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. FAKTOR-FAKTOR YANG MELATARBELAKANGI TERJADINYA OVERLAPPING DALAM PENERBITAN SERTIPIKAT TANAH MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG

1. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Sebagai sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan, serta pengelolaannya merupakan tanggung jawab negara sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, yang pada kelanjutannya menjadi dasar pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan dijabarkan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak

Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Dalam rangka mewujudkan kehadiran Negara di bidang pertanahan dengan memberikan jaminan kepastian hukum Hak Atas Tanah sebagai bukti hak kepemilikan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pemerintah berkewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Oleh karena itu dirasa perlu untuk dilakukan percepatan pendaftaran tanah untuk mengejar prosentase tanah terdaftar yang masih di bawah 50% (lima puluh) persen hingga saat ini.

Salah satu cara yang ditempuh Kementerian Agraria dan Tata Ruang adalah melalui program Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (baik pendaftaran tanah pertama kali Konversi/Pengakuan/Penegasan Hak ataupun pendaftaran tanah pertama kali pemberian hak) yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam suatu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

Pada tahun 2018 untuk meningkatkan kegiatan pendaftaran tanah, dan peningkatan kegiatan pendaftaran tanah, dan peningkatan penerbitan sertipikat hak milik bagi warga negara Indonesia, Pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional memiliki program yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dasar hukum pelaksanaan program ini yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya. Tidak terkecuali kegiatan pendaftaran tanah pertama kali ini diselenggarakan juga di Kota Semarang, yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan.

PTSL merupakan program strategis nasional ini akan dilakukan hingga tahun 2025 yang bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan

dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan. Untuk Kota Semarang memiliki target sertipikat PTSL sebanyak 688.000, yang tersebar di 16 Kecamatan.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali di Indonesia terbagi dalam dua jenis yaitu, pendaftaran tanah secara sporadik dan pendaftaran tanah secara sistematis. Sesuai dengan Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap proses pendaftaran tanah tersebut menggunakan jenis pendaftaran tanah secara sistematis. Pendaftaran tanah secara sistematis ini adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap ini yang dilakukan serentak di seluruh Indonesia menghasilkan peta pendaftaran tanah yang memuat peta bidang tanah yang memuat peta bidang-bidang tanah yang didaftar secara terkonsolidasi dan terhubung dengan titik ikat tertentu, sehingga di kemudian hari dapat dilakukan rekonstruksi batas yang mudah. Dengan demikian dapat dihindarkan adanya sengketa mengenai batas bidang tanah yang sampai saat ini masih sering terjadi.

2. Kewenangan Kantor Pertanahan Kota Semarang Dalam Penerbitan Sertipikat Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo fungsi dan tugas dari organisasi Badan Pertanahan Nasional dan Direktorat Jenderal Tata Ruang Kementerian Pekerjaan Umum digabung dalam satu lembaga kementerian yang bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Atas perubahan ini sejak 27 Juli 2016 Jabatan Kepala BPN dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang sendiri adalah instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah. Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam lingkungan wilayah Kota Semarang.

Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang dipimpin oleh seorang Kepala Kantor yang dalam pelaksanaan tugasnya dibantu oleh Kepala Sub Bagian Tata Usaha; Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan; Kepala Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah; Kepala Seksi Pengaturan dan Pemetaan Pertanahan; Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan; Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara. Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam lingkungan wilayah Kota Semarang. Dalam rangka menyelenggarakan tugas, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang mempunyai fungsi :

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan.
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan.
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat.
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan.
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah.
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan.
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN.

- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN.
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan.
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

3. Pelaksanaan Pendaftaran Sertipikat yang Diterbitkan Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Semarang

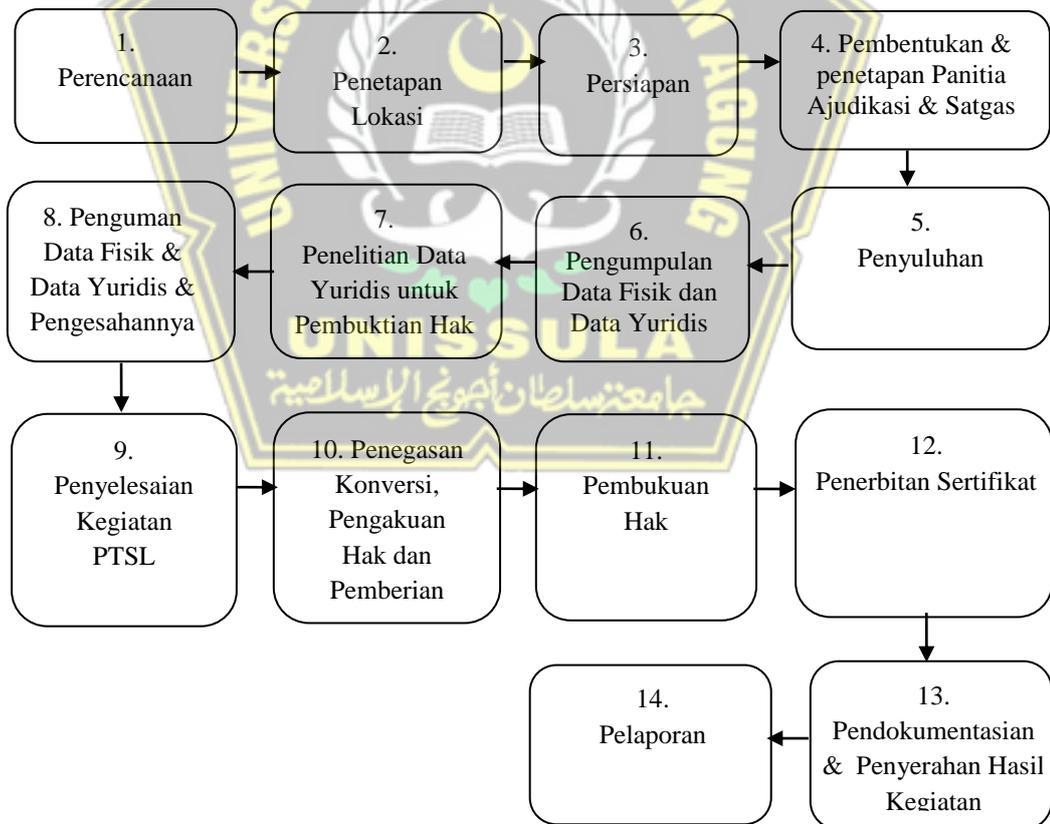
Pelaksanaan kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan Kota Semarang, berdasarkan wawancara dengan Dian Puri Winasto, S.H.,⁵⁷ selaku Kepala Seksi Penanggulangan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kota Semarang, menyatakan bahwa pelaksanaannya didasarkan Pasal 4 Ayat (4) Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Di mana dalam perjalanannya dijabarkan lebih teknis pada Petunjuk Teknis Nomor 3/Juknis-HK.02/III/2023 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang diterbitkan pada tanggal 3 Maret 2023. Adapun tahapannya meliputi 14 (empat belas) tahapan yaitu: 1). Perencanaan; 2). Penetapan lokasi; 3). Persiapan; 4). Pembentukan dan

⁵⁷ Wawancara Dian Puri Winasto selaku Kepala Seksi Penanggulangan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kota Semarang, tanggal 03 Juni 2024, Pukul 15.00 WIB.

penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas; 5). Penyuluhan; 6). Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis; 7). Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak; 8). Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya; 9). Penyelesaian Kegiatan PTSL, 10). Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak; 11). Pembukuan hak; 12). Penerbitan sertipikat hak atas tanah; 13). Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan 14). Pelaporan, yang disajikan dalam bagan 4.1. berikut:

Bagan 4.1. Tahapan Pelaksanaan PTSL

Di Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2023



Sumber: Pengolahan Data Primer

Bertitik tolak dari bagan 4.1. tersebut di atas, maka dapat diuraikan selengkapnya tahapan PTSL di Kantor Pertanahan Kota Semarang:

a. Perencanaan

Penyelenggaraan PTSL yang dilaksanakan Kantor Pertanahan Kota Semarang dapat dilaksanakan melalui kegiatan PTSL. PTSL merupakan program strategis nasional ini akan dilakukan hingga tahun 2025. Dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan kegiatan PTSL, maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang menetapkan lokasi penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada 16 kecamatan di Wilayah Kota Semarang dengan target sertipikat PTSL sebanyak 688.000.

Dalam tahap perencanaan kegiatan PTSL, Kepala Kantor Pertanahan melakukan kegiatan sebagai berikut:

- 1) Menyusun/merevisi roadmap dan target pelaksanaan PTSL serta penyelesaian Kelurahan Lengkap sampai tahun 2025 yang disesuaikan dengan kondisi perkembangan data, baik ketersediaan Bidang Tanah yang belum terdaftar maupun ketersediaan output PTSL tahun sebelumnya yang dapat menjadi Target Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT) tahun berjalan atau tahun berikutnya, serta estimasi jumlah Bidang Tanah dalam satu wilayah kelurahan.

2) Telaah mitigasi risiko penetapan lokasi yang dibuat sebagai analisis kegiatan PTSL yang akan dilaksanakan (analisis mitigasi risiko dan manajemen risiko pada lokasi PTSL) dengan mencantumkan informasi sebagai berikut:

a) Hasil opname fisik dokumen Buku Tanah (BT) dan Surat Ukur (SU) berdasarkan daftar kualitas Buku Tanah (BT) dan Surat Ukur (SU) hasil unduh aplikasi KKP dengan dokumen fisik Buku Tanah (BT) dan Surat Ukur (SU).

b) Entri dokumen Buku Tanah (BT), Surat Ukur (SU), Gambar Ukur (GU), dan Warkah (jika ada yang belum dientri);

c) Digitalisasi dokumen Buku Tanah (BT), Surat Ukur (SU), Gambar Ukur (GU), Peta Pendaftaran Analog, dan Warkah;

d) Overlay Peta Pendaftaran dengan peta lainnya misalnya Peta Batas Kawasan Hutan, Peta Kawasan Konservasi, Peta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Peta Batas Administrasi, Peta Lahan Pangan Pertanian Berkelanjutan (LP2B), Peta Indikatif Penghentian Pemberian Izin Baru (PIPIB);

e) Hasil overlay peta tematik lainnya;

f) Peta telaah paling sedikit melampirkan daftar mengenai informasi:

(1) Jumlah dan luas Bidang Tanah KW1-6

(2) Daftar dan luas Bidang Tanah KW1-3

- (3) Daftar dan luas Bidang Tanah KW4-6 serta perkiraan lokasi pemetaannya
- (4) Daftar estimasi dan luas Bidang Tanah belum terdaftar;
- (5) Daftar dan luas Bidang Tanah terpetakan belum terbit sertipikat (bidang K2, K3, K3.1, K3.2, K3.3, K3.4, NIB tanpa kluster) atau bidang dengan NIB hasil dari kegiatan rutin);
- (6) Informasi lain yang diperlukan.

Peta telaah merupakan alat kontrol kualitas (QC pertama) terhadap keberadaan atau ketersediaan target PTSL, baik bidang yang belum terdaftar maupun sudah terdaftar (Bidang Tanah bersertipikat, K2, K3, K3.1, K3.2, K3.3, K3.4, NIB tanpa kluster). Peta telaah menjadi dasar mitigasi penetapan lokasi.

- 3) Peta Telaah Mitigasi Risiko Penetapan Lokasi diunggah ke KKP dengan persetujuan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi atau pejabat yang ditunjuk;
- 4) Menyusun analisis penetapan lokasi PTSL dan analisa beban kerja berdasarkan seluruh kegiatan yang tertuang di dalam DIPA Tahun berjalan disesuaikan dengan kondisi Sumber Daya Manusia (SDM), peralatan, dan sarana prasarana;
- 5) Menetapkan roadmap target PBT, Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT), dan K4 sampai dengan tahun 2025 sebagai berikut:

a) Mengidentifikasi dan menghitung estimasi jumlah Bidang Tanah dan luas wilayah desa/kelurahan baik yang telah terdaftar maupun belum terdaftar:

(1) Dalam rangka penghitungan estimasi jumlah Bidang Tanah dan luas wilayah dalam satuan wilayah desa/kelurahan, kantor pertanahan dapat berkoordinasi dengan instansi terkait.

(2) Estimasi jumlah Bidang Tanah dan luas wilayah dalam satuan wilayah desa/kelurahan dapat menggunakan:

- (a) Data DHKP;
- (b) Data sensus kepemilikan Bidang Tanah dari Kantor Badan Pusat Statistik;
- (c) Data IP4T;
- (d) Data peta pendaftaran, antara lain data buku tanah (KW1- 3), data K2, K3, K3.1, K3.2, K3.3, K3.4, dan NIB tanpa kluster serta delineasi Bidang Tanah belum terdaftar, data KW4-6; dan/atau
- (e) Metode/analisis lainnya yang dapat dipertanggungjawabkan.

b) Menghitung target penyelesaian setiap Desa/Kelurahan Lengkap, dengan penjelasan sebagai berikut:

- (1) Target luas dan jumlah bidang;
 - (2) Target Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT), dapat berasal dari: target PBT tahun berjalan; K2, K3, K3.1, K3.3 dan K3.4; dan NIB tanpa kluster PBT produk PTSL tahun 2017 sampai dengan tahun 2022.
 - (3) Target K4, yaitu jumlah KW4, KW5 dan KW6 serta Buku Tanah yang belum ter-entri.
- c) Estimasi jumlah Bidang Tanah dan luas wilayah serta hasil penghitungan target penyelesaian setiap Desa/Kelurahan Lengkap, dapat dilakukan analisa untuk menentukan pemodelan wilayah prioritas dengan mempertimbangkan:
- (1) Trend realisasi PTSL tahun sebelumnya, Kelurahan Lengkap yang mudah terselesaikan, keberadaan wilayah hutan;
 - (2) Indeks Ketahanan Ekonomi Desa, pertumbuhan nilai tanah, keberadaan perbankan dan pertumbuhan UMKM;
 - (3) Daya dukung sosial-budaya antara lain antusiasme pemilik tanah, kerjasama aparat desa serta aksesibilitas.
- 6) Menyampaikan usulan perencanaan roadmap dan target pelaksanaan PTSL serta penyelesaian Desa/Kelurahan Lengkap sampai tahun 2025 kepada Kantor Wilayah dan Kementerian (Direktorat Jenderal Survei dan Pemetaan Pertanahan dan Ruang,

Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, dan Biro Perencanaan dan Kerja Sama);

- 7) Target PTSL yang telah ditetapkan di entri pada aplikasi KKP PTSL; dan
- 8) Mereviu target PTSL dapat dilakukan setelah Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran Tahun berjalan diterima.

b. Penetapan Lokasi

Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Pada Tahun 2023 menetapkan lokasi kegiatan PTSL di 16 kecamatan di Wilayah Kota Semarang dengan target sertipikat PTSL sebanyak 688.000, melalui Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 1303/SK-33.74.UP.01.01/XII/2023 tentang Perubahan Ketiga Atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: 1254/SK-33.74.UP.01.01/XII/2023 tentang Penetapan Lokasi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Kota Lengkap Pada Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2023.

Adapun tahap penetapan lokasi yang dilakukan antara lain sebagai berikut:

- 1) Prioritas Penetapan Lokasi berdasarkan Kondisi Data Pertanahan
 - a) Dalam penetapan lokasi agar memprioritaskan kelurahan:
 - (1) yang ditetapkan sebagai lokasi PTSL dengan mekanisme pengumpulan Data Fisik terintegrasi;

- (2) yang memiliki PBT PTSL pada tahun sebelumnya (memiliki K3/K3.3/K3.4/NIB tanpa kluster yang belum ditindaklanjuti menjadi SHAT menjadi Target SHAT;
 - (3) yang memiliki pemodelan wilayah prioritas;
 - (4) dengan ketersediaan data alas hak yang lengkap; dan/atau
 - (5) dengan mayoritas rumah tinggal belum bersertipikat.
- b) Apabila dalam penetapan lokasi PTSL terdapat objek BMN/BMD serta objek lintas sektor yang telah dilakukan Memory of Understanding (MoU) dan/atau perjanjian kerja sama antara lain sektor nelayan tangkap, nelayan budidaya, Usaha Kecil Menengah (UKM), Petani Sawit Rakyat, wakaf atau sektor lainnya maka pelaksanaan kegiatannya melalui mekanisme PTSL.
- c) Kelurahan yang ditetapkan dalam Penetapan Lokasi tahun 2023 yang dilaksanakan dengan Kegiatan PTSL dengan mekanisme pengumpulan Data Fisik terintegrasi harus diselesaikan sampai dengan Kelurahan Lengkap dan diupayakan dilakukan dengan konsep moving target location yang disesuaikan dengan kesiapan aparat desa dan masyarakat atau hal-hal lain yang memengaruhi penetapan lokasi.

2) Prosedur Penetapan Lokasi

- a) Kepala Kantor Pertanahan mengajukan permohonan Penetapan Lokasi PTSL kepada Kepala Kantor Wilayah, dengan melampirkan:
 - (1) Output tahap perencanaan; dan
 - (2) Batas administrasi Kelurahan yang tergambar dalam usulan Penetapan Lokasi. Batas Administrasi Desa/Kelurahan indikatif atau definitif dapat diperoleh berbagai sumber (Badan Informasi Geospasial, Kementerian Dalam Negeri, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Pemerintah Desa/Pemerintah Kelurahan, dan lain-lain).
- b) Kepala Kantor Wilayah meneliti dan memberikan persetujuan berdasarkan roadmap dan target penyelesaian PTSL sampai dengan Tahun 2025.
- c) Setelah mendapat persetujuan dari Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi PTSL tahun berjalan yang dilampiri dengan peta lokasi.
- d) Kelurahan yang ditetapkan dalam Penetapan Lokasi tahun berjalan dilaksanakan dengan Kegiatan PTSL dengan mekanisme pengumpulan Data Fisik terintegrasi dan diselesaikan sampai dengan Kelurahan Lengkap.
- e) Dalam hal terdapat penambahan dan/atau pengurangan target maupun lokasi PTSL, Kepala Kantor Pertanahan mengajukan

permohonan revisi Penetapan Lokasi kepada Kepala Kantor Wilayah dengan melampirkan dokumen sebagaimana dimaksud pada huruf a. Setelah memperoleh persetujuan dari Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan menetapkan kembali lokasi PTSL yang telah disesuaikan dengan dilampiri peta lokasi.

Hasil dari kegiatan (output) pada tahap penetapan lokasi ini berupa: Keputusan Penetapan Lokasi, dilampiri Peta Lokasi dengan batas wilayah administrasi.

c. Persiapan

Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan berbagai persiapan untuk pelaksanaan kegiatan PTSL yaitu:

- 1) Sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL termasuk menyiapkan sarana penanganan pengaduan yang disampaikan pada saat penyuluhan;
- 2) Sumber daya manusia;
- 3) Koordinasi/sosialisasi yang dilaksanakan sebelum dimulainya PTSL oleh Kepala Kantor Pertanahan di setiap Kabupaten/Kota lokasi PTSL kepada Kepala Daerah dan perangkat daerah terkait, DPRD Kabupaten/Kota, Forkompinda, serta tokoh masyarakat;
- 4) Koordinasi/sosialisasi antara lain pencaangan dan pelaksanaan Gerakan Masyarakat Pemasangan Tanda Batas (GEMAPATAS) dan Gerakan Bersama Pengumpulan Data Yuridis (GEMADADIS); dan
- 5) Alokasi anggaran.

Dalam tahap persiapan, Kantor Pertanahan dapat melakukan koordinasi dengan pemerintah daerah Kabupaten/Kota dalam rangka mendukung kegiatan PTSL serta keringanan pembayaran BPHTB

untuk Pendaftaran Tanah pertama kali berupa pembebasan, pengurangan, dan/atau tidak menerapkan denda bagi BPHTB terutang.

Untuk mengatasi kendala dan permasalahan pelaksanaan PTSL, Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan evaluasi berdasarkan pelaksanaan PTSL pada tahun sebelumnya (lesson and learned) serta manajemen risiko. Untuk tahap persiapan PTSL, perlu memperhatikan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- 1) Surat Keputusan (SK) penetapan lokasi, yang melampirkan Peta Penetapan Lokasi Pendaftaran Tanah Lengkap;
- 2) SK Tim Pelaksana, disesuaikan dengan susunan Tim Ajudikasi dan pada pelaksanaan PTSL.

d. Pembentukan Dan Penetapan Panitia Ajudikasi PTSL Dan Satuan Tugas (Satgas).

Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah di wilayah Kantor Pertanahan Kota Semarang tahun 2023 membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satgas, melalui Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: 1119/SK-33.74.UP.01.01/X/2023 tentang Perubahan Ketiga Atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : 795/SK-33.74.UP.01.01/VII/2023 tentang Panitia Pelaksana Kegiatan Pendaftaran Tanah Menuju Kota Lengkap,

Satuan Tugas Fisik, Satuan Tugas Yuridis dan Satuan Tugas Administrasi Pada Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Berdasarkan Surat Keputusan tersebut, Panitia Ajudikasi PTSL, mempunyai tugas antara lain dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Menyiapkan rencana kerja dan jadwal kegiatan PTSL
- 2) Mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya
- 3) Memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan/penguasaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- 4) Memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah;
- 5) Mengumumkan data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah yang sudah dikumpulkan
- 6) Memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang disengketakan
- 7) Mengesahkan hasil pengumuman data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah yang sudah dikumpulkan, sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak
- 8) Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan
- 9) Melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.

Panitia Adjudikasi PTSL terdiri dari dari berbagai unsur, diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Ketua merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan

Tugas dan wewenang Ketua Panitia Ajudikasi, antara lain meliputi:

- a) Memimpin dan bertanggung jawab terhadap seluruh pelaksanaan program kegiatan adjudikasi

- b) Mengoordinasikan pelaksanaan kegiatan dengan Kantor Pertanahan dan instansi terkait
- c) Memberikan pengarahan pelaksanaan kegiatan termasuk penyuluhan;
- d) Mengesahkan berita acara pengumuman data fisik dan data yuridis
- e) Menegaskan konversi hak atas tanah
- f) Menandatangani penetapan pengakuan/penegasan hak
- g) Menandatangani usulan keputusan pemberian hak atas tanah Negara
- h) Atas nama Kepala Kantor Pertanahan menandatangani buku tanah dan sertipikat
- i) Menandatangani dokumen penyerahan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan.

2) Wakil Ketua bidang fisik merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan

Tugas Wakil Ketua bidang fisik yaitu membantu Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dalam:

- a) Mengoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data fisik dan penatausahaan pendaftaran tanah terkait dengan data fisik
- b) Membantu Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dalam pemeriksaan data fisik bidang-bidang tanah
- c) Membuat kesimpulan hasil pengukuran dan pemetaan
- d) Memeriksa sengketa mengenai batas dan luas tanah
- e) Meneliti daftar tanah dan memeriksa luas
- f) Memeriksa peta dan surat ukur
- g) Menginventarisir permasalahan khususnya mengenai data fisik bidang-bidang tanah
- h) Membuat laporan hasil kegiatan secara berkala
- i) Mengontrol pengukuran batas tanah
- j) Bersama Wakil Ketua bidang yuridis menyiapkan pelaksanaan pengumuman
- k) Menyiapkan peta pendaftaran
- l) Atas nama Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan, menandatangani peta bidang tanah dan surat ukur, dan peta bidang tanah yang dibuat oleh Surveyor Kadaster Berlisensi untuk penggunaannya.

- 3) Wakil Ketua bidang yuridis merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan

Tugas Wakil Ketua bidang yuridis adalah membantu Ketua

Panitia Ajudikasi PTSL dalam :

- a) Mengoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data yuridis dan penatausahaan pendaftaran tanah terkait dengan data yuridis
- b) Membantu Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dalam pemeriksaan data yuridis bidang-bidang tanah;
- c) Supervisi pengumpulan dokumen asli mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah;
- d) Bersama Wakil Ketua bidang fisik menyiapkan pelaksanaan pengumuman
- e) Membuat kesimpulan hasil pengumpulan data yuridis;
- f) Membantu menyelesaikan sanggahan mengenai data yuridis, membuat kesimpulan dan membuat laporan setelah pengumuman
- g) Menyiapkan buku tanah terkait dengan data yuridis
- h) Menginventarisir permasalahan umum hak atas tanah
- i) Membuat laporan hasil kegiatan secara berkala
- j) Supervisi nama pemegang hak pada buku tanah
- k) Memeriksa buku tanah, sertipikat dan daftar nama
- l) Menyiapkan konsep penetapan konversi dan pengakuan/ penegasan hak atas tanah
- m) Menyiapkan daftar tanah Negara serta usulan pemberian hak atas tanah Negara
- n) Menyiapkan konsep keputusan pemberian hak atas tanah.

- 4) Sekretaris, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan

Tugas Sekretaris Panitia Ajudikasi PTSL, antara lain meliputi

hal-hal sebagai berikut:

- a) Melaksanakan tugas pengetikan, penggandaan dokumen, penerimaan surat-surat umum dan pemberian tanda terimanya dan pekerjaan administratif lainnya
- b) Menyiapkan laporan ke Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah BPN dan unit kerja lain yang dianggap perlu
- c) Menyiapkan daftar hadir

- d) Membuat laporan hasil rapat
 - e) Menyiapkan laporan hasil kegiatan secara berkala setiap bulan
 - f) Membuat evaluasi untuk laporan hasil kegiatan secara berkala setiap bulan
 - g) Menyiapkan pencetakan/penjahitan sertipikat
 - h) Mempersiapkan pertanggungjawaban keuangan.
- 5) Kepala Desa/Kelurahan setempat atau Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya
- 6) Anggota dari unsur Kantor Pertanahan, sesuai kebutuhan.

Dengan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia, setiap Panitia Ajudikasi PTSL dapat dibentuk untuk lebih dari 1 (satu) atau untuk beberapa wilayah kecamatan dengan melibatkan unsur perangkat setiap kelurahan yang bersangkutan.

Panitia Ajudikasi PTSL dibantu oleh Satgas Fisik, Satgas Yuridis dan Satgas Administrasi, yaitu:

1) Satgas Fisik

Terdiri dari unsur ASN Kementerian, Pegawai Tidak Tetap/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian, *Surveyor Kadaster Berlisensi, Asisten Surveyor Kadaster Berlisensi* dan/atau KJSKB yang diketuai oleh Wakil Ketua bidang fisik Panitia Ajudikasi PTSL. Tugas dari Satgas Fisik, antara lain meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a) Mengumpulkan Data Fisik;
- b) Mengumpulkan informasi Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah;
- c) Melakukan perbaikan data spasial KW1-KW3 dan K2, K3, K3.1, K3.2, K3.3, K3.4, NIB tanpa kluster;

- d) Melakukan peningkatan kualitas Bidang Tanah KW4-KW6 (K4); dan
- e) Memastikan tanda tangan Penunjuk Batas sesuai dengan tanda tangan KTP.

Dalam melaksanakan tugasnya satgas fisik sebagai pengumpul data fisik dapat dibantu oleh Petugas Pengumpul Data Pertanahan (Puldata) atau Masyarakat Pengumpul Data Fisik.

2) Satgas Yuridis

Terdiri dari unsur ASN Kementerian, Pegawai Tidak Tetap/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian, Perangkat Desa/ Kelurahan, perangkat RT/RW/Lingkungan, organisasi masyarakat, Bintara Pembina Desa (BABINSA), Bhayangkara Pembina Keamanan dan Ketertiban Masyarakat (BHABINKAMTIBMAS) dan/atau unsur masyarakat lainnya yang diketuai oleh Wakil Ketua bidang yuridis Panitia Ajudikasi PTSL. Tugas Satgas Yuridis antara lain meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a) Melakukan pemeriksaan dokumen bukti kepemilikan/penguasaan bidang tanah
- b) Memeriksa riwayat tanah dan menarik surat-surat bukti pemilikan atau penguasaan tanah yang asli dan memberikan tanda terima
- c) Membuat daftar bidang-bidang tanah yang telah diajudikasi
- d) Membuat laporan pelaksanaan pekerjaan secara berkala
- e) Menyiapkan pengumuman mengenai data yuridis
- f) Menginventarisasi sanggahan/keberatan dan penyelesaiannya
- g) Menyiapkan data untuk pembuatan daftar isian dan pemeriksaan sertipikat
- h) Menginput kegiatan PTSL ke dalam Aplikasi KKP.

3) Satgas Administrasi

Terdiri dari unsur ASN Kementerian, dan dapat dibantu oleh Pegawai Tidak Tetap/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian yang diketuai oleh Sekretaris Panitia Ajudikasi PTSL. Dalam hal diperlukan, Kepala Kantor Wilayah BPN dapat menugaskan ASN dari Kantor Wilayah BPN atau Kantor Pertanahan sebagai Satgas Fisik, Satgas Yuridis atau Satgas Administrasi untuk membantu pelaksanaan kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan lain dalam satu wilayah provinsi. Satgas dapat dibentuk pada masing-masing desa/kelurahan atau meliputi beberapa desa/kelurahan. Tugas Satgas Administrasi membantu pelaksanaan tugas Sekretaris Panitia Ajudikasi PTSL, yaitu:

- a) Melaksanakan tugas pengetikan, penggandaan dokumen, penerimaan surat-surat umum dan pemberian tanda terimanya dan pekerjaan administratif lainnya
- b) Menyiapkan laporan ke Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah BPN dan unit kerja lain yang dianggap perlu
- c) Menyiapkan daftar hadir
- d) Membuat laporan hasil rapat
- e) Menyiapkan laporan hasil kegiatan secara berkala setiap bulan
- f) Membuat evaluasi untuk laporan hasil kegiatan secara berkala setiap bulan
- g) Menyiapkan pencetakan/penjahitan sertipikat
- h) Mempersiapkan pertanggungjawaban keuangan.

Pengangkatan Sumpah Panitia Ajudikasi PTSL dan satgas dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Pada kegiatan ini dilakukan pula penyerahan hasil tahapan perencanaan, penetapan

lokasi dan persiapan kegiatan PTSL kepada setiap Panitia Ajudikasi. Pembekalan atau pelatihan dilaksanakan oleh Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan kepada Panitia Ajudikasi dan satgas, dengan materi mekanisme teknis dan alur proses bisnis PTSL, evaluasi lesson and learned program PTSL serta manajemen risiko.

Setiap petugas pelaksana wajib mempunyai profil dan akses ke aplikasi berdasarkan SK Panitia Ajudikasi PTSL dan satgas oleh Kepala Kantor Pertanahan. Bagi Satgas Fisik Aparatur Sipil Negara yang belum mempunyai profil di KKP, mengajukan profil berdasarkan SK Panitia Ajudikasi PTSL dan satgas ke admin Kantor Pertanahan.

Untuk Satgas Fisik pihak ketiga harus melakukan verifikasi data SKB pada aplikasi mitra (<https://mitra.atrbpn.go.id>); 4) Akun dan password akan diberikan melalui aplikasi tersebut, bersifat rahasia dan sepenuhnya menjadi tanggung jawab pribadi yang bersangkutan; Akses untuk menggunakan aplikasi disesuaikan dengan diagram alir kegiatan; Dalam hal pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis menggunakan Aplikasi Survey Tanahku maka seluruh anggota petugas pengumpul Data Fisik dan petugas pengumpul Data Yuridis yang sudah ditetapkan, diwajibkan melakukan registrasi pada Aplikasi Survey Tanahku.

Admin KKP Kantor Pertanahan melakukan entri data pada aplikasi KKP berdasarkan Surat Keputusan Pelaksana dan Penetapan

Lokasi serta Kontrak/Surat Perintah Kerja (jika pengukuran dilaksanakan pihak ketiga). Data yang dientri antara lain: lokasi wilayah, nama kegiatan, nama Satgas Fisik/Yuridis, dan target pengukuran Bidang Tanah belum terdaftar dan peningkatan kualitas data Bidang Tanah terdaftar (K4) berdasarkan SK Penetapan Lokasi.

Hasil dari kegiatan (output) pada tahap pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas (satgas):

- 1) SK Kepala Kantor Pertanahan mengenai Panitia Adjudikasi PTSL dan Satgas;
- 2) Berita Acara Pengangkatan Sumpah Panitia Adjudikasi PTSL dan Satgas.
- 3) SK Pembentukan Puldatan (jika ada);
- 4) SK Penunjukkan Pengumpul Data Yuridis (jika ada).

e. Penyuluhan

Kepala Kantor Pertanahan beserta Panitia Adjudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis melakukan penyuluhan kepada masyarakat yang belum mempunyai sertifikat, kepada Pemerintah Daerah, Instansi terkait, Penegak Hukum dan/atau tokoh-tokoh masyarakat dengan memberikan penjelasan paling sedikit mengenai:

- 1) Manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan negara atas hasil pelaksanaan kegiatan PTSL
- 2) Tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL
- 3) Penetapan dan pemasangan tanda batas masing-masing bidang tanah
- 4) Dokumen yuridis yang perlu disiapkan

- 5) Jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.
- 6) Hasil akhir kegiatan PTSL;
- 7) Pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL.
- 8) Akibat hukum yang terjadi apabila kewajiban dan tanggung jawab mengenai penetapan dan pemasangan tanda batas masing-masing bidang tanah dan dokumen yuridis tidak dipenuhi
- 9) Hak untuk mengajukan keberatan atas hasil adjudikasi yang diumumkan selama jangka waktu pengumuman
- 10) Biaya-biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.

Penyuluhan dilakukan secara masif dan menyeluruh kepada masyarakat di lokasi PTSL oleh Kepala Kantor Pertanahan, Panitia Adjudikasi, Satgas Fisik dan/atau Satgas Yuridis dengan melibatkan aparat kelurahan Pemerintah Kota, TNI, Polri, Kejaksaan, unsur eksternal dan/atau tokoh masyarakat.

Penyuluhan dilakukan kepada masyarakat termasuk calon peserta dan pemilik Bidang Tanah, aparat desa/kelurahan/kecamatan serta Pemerintah Daerah pada lokasi PTSL. Penyuluhan dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali disesuaikan dengan ketersediaan anggaran, dengan ketentuan peserta yang berbeda. Penyuluhan dilakukan dengan cara pertemuan tatap muka, penyebaran brosur/leaflet/spanduk baik cetak maupun elektronik. Setelah kegiatan penyuluhan, ditindaklanjuti dengan:

- 1) Gerakan Bersama Pemasangan Tanda Batas (GEMAPATAS) serta pembuatan dan penyerahan Berita Acara Pemasangan dan Persetujuan Tanda Batas ; dan
- 2) Gerakan Bersama Penyiapan Data Yuridis (GEMADADIS) guna penyiapan kelengkapan dokumen yuridis sebagai

persyaratan pendaftaran dalam program PTSL serta pendampingan pengisian formulir pendaftaran.

Partisipasi masyarakat diwujudkan melalui peran aktif masyarakat sebagai Penunjuk Batas dan pembentukan Masyarakat Pengumpul Data Fisik pada pelaksanaan PTSL. Masyarakat sebagai Penunjuk Batas melaksanakan:

- 1) Pemasangan tanda batas dan penunjukan batas:
 - a) Tanda batas dapat berupa titik/patok batas, pagar, atau tanda batas tetap lainnya yang dapat diidentifikasi pada peta foto.
 - b) Dalam rangka percepatan, pemasangan tanda batas diharapkan dapat dilaksanakan dengan Gerakan Bersama Pemasangan Patok Batas Bidang Tanah.
- 2) Pemasangan dan/atau penunjukan tanda batas dilakukan oleh Penunjuk Batas.
- 3) Kegiatan identifikasi dan deliniasi batas Bidang Tanah.
- 4) Pernyataan deklarasi persetujuan batas dan menerima hasil pengukuran dituangkan pada Peta Bidang Tanah Klarifikasi (Gambar Ukur Kartiran) untuk seluruh Bidang Tanah.
- 5) Menyerahkan fotokopi KTP atau NIK.

Masyarakat Pengumpul Data Fisik mempunyai tugas antara lain sebagai berikut:

- 1) Memandu masyarakat untuk mengidentifikasi batas Bidang Tanah pada peta foto, melakukan verifikasi batas dan kesepakatan batas, membantu petugas ukur dalam melaksanakan pengukuran terestris/GNSS/kombinasi di lapangan;
- 2) Penunjuk batas di lapangan dan identifikasi batas pada peta foto;
- 3) Membantu membuat Gambar Ukur/Peta Kerja;
- 4) Membantu memediasi apabila ada sengketa batas Bidang Tanah;
- 5) Membantu pelaksanaan pengumuman Peta Bidang Tanah Klarifikasi (Gambar Ukur Kartiran) untuk diklarifikasi;
- 6) Menandatangani Peta Bidang Tanah Klarifikasi (Gambar Ukur Kartiran) klarifikasi;
- 7) Membantu mengumpulkan data penggunaan dan pemanfaatan Bidang Tanah;

- 8) Mengumpulkan salinan KTP atau NIK Penunjuk Batas Bidang Tanah; dan
- 9) Memastikan tanda tangan Penunjuk Batas sesuai dengan tanda tangan KTP.

Hasil dari kegiatan (output) penyuluhan adalah berupa Berita Acara Penyuluhan; dan Laporan kegiatan penyuluhan (dilampiri dengan dokumentasi).

f. Pengumpulan Data Fisik Dan Pengumpulan Data Yuridis

Pelaksanaan pengumpulan, pengolahan dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis penetapan hak dan pendaftaran tanah menggunakan daftar isian, blanko, peta dan daftar lainnya serta isian atau entri yang ada dalam aplikasi KKP, kecuali ditentukan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dengan penyesuaian kebutuhan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang harus memastikan kesesuaian data yang dihasilkan dari kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan data elektronik dalam aplikasi KKP. Dalam rangka optimalisasi dan simplifikasi pelaksanaan kegiatan PTSL, maka :

- 1) Kegiatan pengumpulan data fisik oleh Satgas Fisik dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Yuridis, dilakukan oleh 1 (satu) tim untuk setiap kelurahan lokasi objek PTSL
- 2) Kegiatan pengumpulan data fisik dan identifikasi bidangbidang tanah dapat mengoptimalkan pihak ketiga dan partisipasi masyarakat

- 3) Kegiatan pengumpulan data yuridis harus dikoordinasikan dengan Pemerintah Kelurahan, agar data yuridis peserta kegiatan PTSL dapat dikumpulkan secara kolektif pada suatu tempat yang telah ditetapkan sebelumnya untuk masing-masing kelurahan.

Pengumpulan data fisik dilaksanakan oleh Satgas Fisik melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, dengan menggunakan teknologi survei dan pemetaan terdiri dari metode terestris, metode fotogrametris, metode satelit atau metode kombinasi ketiganya.

Dalam melaksanakan pengukuran bidang tanah, Satgas Fisik harus mengetahui data atau informasi tentang masing-masing pemilik atau pihak yang berhak atas tanahnya, paling sedikit berupa fotokopi KTP/Kartu Keluarga/Surat Keterangan kependudukan dari instansi yang berwenang. Satgas Fisik dibantu oleh *Surveyor Kadaster Berlisensi*, *KJSKB* dan/atau Badan Hukum Perseroan yang bergerak di bidang survei dan pemetaan informasi geospasial.

Pengumpulan data yuridis dilakukan oleh Satgas Yuridis dibantu oleh Pengumpul Data Yuridis meliputi pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan dengan menggunakan standar, kriteria, metode, prosedur, dan mekanisme pengumpulan, pengolahan, dan penyajian serta pemeliharaan data dan dokumen yuridis yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Pengumpulan data yuridis ini

dilaksanakan melalui kegiatan pengumpulan dan pemeriksaan riwayat kepemilikan tanah yang dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis.

1) Pengumpulan Data Fisik

a) Tujuan Pengukuran dan Pemetaan

Tujuan pengukuran dan pemetaan pada kegiatan pengumpulan Data Fisik terintegrasi yaitu pengukuran dalam rangka:

- (1) Percepatan Pendaftaran Tanah;
- (2) Tersedianya Peta Foto dan Peta Pendaftaran yang lengkap dalam format digital dengan standar data spasial yang telah ditetapkan;
- (3) Melaksanakan pengukuran dan pemetaan secara fotogrametris untuk Bidang Tanah dengan tanda/batas yang terlihat atau teridentifikasi pada Peta Foto dan pengukuran terestris/suplesi untuk tanda/batas yang tidak terlihat di foto. Hal ini dilaksanakan untuk semua Bidang Tanah tanpa terkecuali baik yang belum terdaftar maupun yang telah terdaftar sesuai target yang telah ditetapkan pada lokasi pekerjaan; dan
- (4) Pemetaan, penataan, dan perbaikan Bidang Tanah terdaftar terpetakan (KW1-KW3) dan belum terpetakan (KW4 - KW6) serta Bidang Tanah terpetakan belum terbit

sertipikat (bidang K2, K3, K3.1, K3.2, K3.3, K3.4, NIB tanpa kluster).

b) Tahapan Pelaksanaan Kegiatan

Tahapan pelaksanaan kegiatan pengumpulan Data Fisik terintegrasi, dengan menggunakan peta foto. Adapun tahapannya sebagai berikut:

- (1) Pembuatan Peta Foto menggunakan Pesawat Udara Nir Awak (PUNA)/Unmanned Aerial Vehicle (UAV));
- (2) Pengecekan Peta Foto (Service Level Agreement: Resolusi GSD < 0,15m, Akurasi/Ketelitian Horizontal < 0,5 m, Visualisasi seamless, tidak blur);
- (3) Unggah Peta Foto ke <https://petadasar.atrbpn.go.id> ;
- (4) Unduh Data Spasial dan Tekstual Bidang Tanah Terdaftar (KW1- KW6);
- (5) Pengumpulan Data Bidang Tanah Terdaftar;
- (6) Pengumpulan Data Fisik: a) Identifikasi batas seluruh Bidang Tanah; b) Pengukuran Suplesi tambahan jika batas Bidang Tanah tidak teridentifikasi pada Peta Foto; dan c) Inventarisasi Informasi Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah.
- (7) Analisis, penataan dan perbaikan data spasial Bidang Tanah terdaftar dan hasil pengumpulan Data Fisik yang menghasilkan: a) Pemetaan, penataan dan perbaikan

Bidang Tanah terdaftar terpetakan (KW1-KW3) dan belum terpetakan (KW4-KW6) serta Bidang Tanah terpetakan belum terbit sertipikat (bidang K2, K3, K3.1, K3.2, K3.3, K3.4, NIB tanpa kluster) sesuai hasil identifikasi dan pengukuran; b) Pemetaan Bidang Tanah yang belum terdaftar; c) Daftar KW4-KW6 (K4) yang tidak dapat terpetakan; dan d) Daftar Bidang Tanah tumpang tindih (overlap).

- (8) Pengumuman Peta Bidang Tanah Klarifikasi (Gambar Ukur Kartiran);
- (9) Pembaruan Bidang Tanah di KKP;
- (10) Verifikasi Data Fisik (Kendali Mutu);
- (11) Pencetakan, Penerbitan dan Pengesahan PBT;
- (12) Peta Pendaftaran Desa/Kelurahan Lengkap.

c) Pembuatan Titik Tetap (Base Station)

Pembuatan Titik Tetap (Base Station) digunakan untuk:

- (1) Pengikatan Post Processing Kinematic atau Real Time Kinematic untuk pembuatan Peta Foto;
- (2) Pengikatan Titik Uji (ICP);
- (3) Pengikatan suplesi.

Cara membuat Titik Tetap (base station):

- (1) Titik Tetap dibuat pada area pekerjaan, pada tempat terbuka, serta berada di tengah area pekerjaan;

- (2) Titik Tetap diikatkan pada stasiun CORS dengan jarak baseline maksimal 50 km atau diikatkan pada TDT, diukur menggunakan pengamatan satelit (survei GNSS) metode static yang diolah secara post processing;
- (3) Waktu pengamatan pengukuran Titik Tetap (base station) minimal 3 (tiga) jam, dengan interval waktu pengamatan minimal adalah 15 detik;
- (4) Titik Tetap menggunakan sistem koordinat geodetik (Lintang, Bujur dan tinggi) pada spheroid WGS-84, dan ditransformasikan pada sistem TM-3.

d) Pembuatan Peta Foto per kelurahan

Pembuatan Peta Foto dilaksanakan dengan pemotretan udara menggunakan kamera nonmetrik yang dipasang pada Pesawat Udara Nir Awak (PUNA) atau Unmanned Aerial Vehicle (UAV) yang telah dilengkapi sensor GNSS PPK/RTK untuk metode direct georeference (tanpa GCP) atau tanpa sensor GNSS PPK/RTK untuk metode indirect georeference (dengan GCP), pada satuan wilayah desa/kelurahan. Peta Foto udara untuk keperluan Peta Kerja dapat dicetak.

Pembuatan Peta Foto ditujukan pada lokasi (penetapan lokasi) yang ditetapkan untuk kegiatan Peta Bidang Tanah (PBT) Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang belum tersedia Peta Dasar Pertanahan, ataupun dalam hal peta

dasar pertanahan yang telah tersedia, belum memiliki hasil/output sesuai dengan ketentuan ketelitian yang ditetapkan (Resolusi Spasial/Ground Sampling Distance (GSD) $\leq 0,15$ meter dan Ketelitian Horizontal (CE90) $\leq 0,5$ meter).

Ketersediaan Peta Foto ataupun Peta Dasar Pertanahan beserta ketelitian data dimaksud dapat dikonfirmasi melalui email datadasar.atrbpn@gmail.com atau dapat dilihat melalui tautan <https://petadasar.atrbpn.go.id>;

Apabila kondisi penetapan lokasi desa/kelurahan PBT PTSL tidak memungkinkan untuk dilakukan identifikasi titik batas Bidang Tanah di atas Peta Foto dengan metode fotogrametris, maka pengukurannya dapat dilaksanakan menggunakan metode-metode lainnya (Suplesi), yang kemudian dipetakan di atas peta dasar pertanahan/peta foto lainnya yang tersedia, sehingga komponen pengadaan Peta Foto menggunakan PUNA/Drone tidak perlu dilakukan. Kegiatan pembuatan Peta Foto terdiri atas:

- (1) Pembuatan rencana jalur terbang, dengan memperhitungkan parameter-parameter survei udara berupa tinggi terbang, forward overlap, side overlap serta pengaturan kamera, diatur sedemikian rupa untuk mendapatkan $GSD < 0,15$ meter, ketelitian Horizontal

(CE90) < 0,5 meter. Semakin kecil nilainya semakin akurat.

(2) Pelaksanaan pemotretan udara, dengan memenuhi tahapan kalibrasi sistem kamera udara, mematikan atau mengatur fitur autofocus pada kamera sehingga jarak fokus tidak berubah untuk setiap misi pemotretan atau dipastikan bahwa objek pada setiap single foto tidak blur, melaksanakan pemotretan berdasarkan jalur terbang yang direncanakan, serta menggunakan Titik Tetap (Base Station) di darat untuk ikatan wahana PUNA/UAV.

(3) Pengolahan Data Foto Udara, dilaksanakan menggunakan software yang compatible dan diikatkan pada Titik Tetap (Base Station) untuk dapat menghasilkan produk akhir berupa Peta Foto udara tegak (orthophoto).

(4) Pengukuran Titik Uji (Independent Control Point/ICP), untuk mengetahui tingkat ketelitian Peta Foto, yang selanjutnya dicantumkan pada Service Level Agreement dan metadata.

e) Uji Akurasi

Untuk memastikan keluaran/produk Peta Foto yang dihasilkan sesuai dengan spesifikasi yang dipersyaratkan maka dilaksanakan kontrol kualitas dan Uji Akurasi dengan membandingkan koordinat titik uji (ICP) di lapangan dengan

koordinat titik yang ada di Peta Foto dengan ketentuan pelaksanaan sebagai berikut:

- (1) Uji akurasi dilakukan penyedia Peta Foto baik penyedia jasa Peta Foto (pihak ketiga) atau petugas lapangan Kantor Pertanahan jika dilakukan secara swakelola, disaksikan oleh Kepala Seksi Survei Pemetaan atau Pejabat Fungsional yang ditunjuk;
- (2) Persetujuan Peta Foto berdasar Ketentuan Spesifikasi Teknis Hasil Pekerjaan Peta Foto, dilakukan oleh Kepala Seksi Survei Pemetaan atau Pejabat Fungsional yang ditunjuk;
- (3) Jumlah titik uji mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam SNI 8202:2019;
- (4) Pengukuran titik uji (ICP) foto udara:
 - (a) Titik Uji terletak tersebar merata di blok area pekerjaan;
 - (b) Titik Uji dapat berupa Premark maupun Postmark;
 - (c) Titik Uji berupa Premark harus dipastikan berada di tempat terbuka dan dapat terlihat dari berbagai posisi pemotretan, sedangkan Titik Uji berupa Postmark harus dapat diidentifikasi dengan jelas pada Peta Foto;
 - (d) Titik Tetap (Base Station) digunakan untuk pengikatan pengukuran Titik Uji (ICP), diukur

menggunakan pengamatan satelit (survei GNSS) metode static yang diolah secara post processing;

- (e) Jarak baseline (antar Titik Tetap/Base Station dengan titik Uji/ICP), tidak melebihi 10 km;
 - (f) Apabila jarak baseline melebihi 10 km, maka harus membuat Titik Tetap tambahan yang diikatkan terhadap CORS atau TDT;
 - (g) Waktu pengamatan pengukuran titik uji (ICP) minimal 15 menit, dengan interval waktu pengamatan minimal adalah 15 detik; dan
 - (h) Titik Uji menggunakan sistem koordinat geodetik (Lintang, Bujur dan tinggi) pada spheroid WGS-84, dan ditransformasikan pada sistem TM-3.
- (5) Ketentuan spesifikasi teknis hasil pekerjaan Peta Foto adalah sebagai berikut:
- (a) Aspek Resolusi (GSD) dengan nilai kurang lebih 0,15 Meter
 - (b) Aspek Ketelitian Horizontal (CE90) dengan nilai kurang lebih 0,50 Meter
- (6) Hasil pengecekan Service Level Agreement pada peta foto persetujuannya (setuju/tidak setuju) dan dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

f) Unggah Peta Foto ke modul aplikasi peta dasar (<https://petadasar.atrbpn.go.id>)

Peta foto udara yang telah melalui hasil pengecekan/uji akurasi dan telah mendapat persetujuan Kepala Seksi Survei dan Pemetaan atau Pejabat Fungsional yang ditunjuk, selanjutnya diunggah oleh penyedia jasa ke dalam modul aplikasi peta dasar (<https://petadasar.atrbpn.go.id/>).

g) Peta Kerja dari Peta Foto sebagai Gambar Ukur

Peta Kerja digunakan sebagai dasar identifikasi batas Bidang Tanah.

(1) Peta Kerja dibuat berdasarkan Peta Foto yang dioverlaykan dengan peta batas administrasi Desa (baik indikatif maupun definitif);

(2) Peta Kerja diberikan grid koordinat, koordinat tepi peta, serta dilengkapi informasi metadata seperti nomor Peta Kerja, wilayah administrasi, kualitas peta (akurasi dan GSD Peta Foto), tahun pembuatan, dan metadata Peta Foto lainnya:

(3) Peta kerja memuat: bidang tanah hasil identifikasi batas atau Pengukuran Suplesi; dan hasil pengumpulan Data Fisik Bidang Tanah K4.

(4) Peta Kerja memuat metadata yaitu : jenis peta foto; ketelitian peta foto (Resolusi (GSD), ketelitian horizontal

(CE90)), keterangan dan identitas juru ukur, jenis alat ukur yang digunakan, ketelitian alat ukur yang digunakan dan keterangan dan identitas pelaksana pembuatan Peta Foto.

(5) Peta Kerja mencantumkan nama petugas ukur/Surveyor Berlisensi, serta perwakilan masyarakat yang bertugas di lokasi tersebut;

(6) Peta Kerja dibuat dalam bentuk digital (*.tiff, *.ecw, *.mbtiles) ;

(7) Dalam hal diperlukan Peta Kerja cetak, maka Peta Kerja dapat dicetak per RT atau per blok dengan skala menyesuaikan supaya identifikasi batas dapat dilakukan dengan mudah pada kertas ukuran A0 atau A3;

(8) Jumlah Peta Kerja cetak dalam satu desa/kelurahan disesuaikan dengan skala agar informasi dan visualisasi bidang-bidang tanah tersampaikan dengan jelas.

h) Pengumpulan Data Fisik Batas Bidang Tanah

Metode utama yang digunakan dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan dalam kegiatan pengumpulan Data Fisik terintegrasi adalah metode fotogrametris dengan melibatkan partisipasi masyarakat. Apabila batas-batas Bidang Tanahnya tidak terlihat jelas pada Peta Kerja dari Peta Foto, maka dilakukan metode-metode lainnya (Suplesi).

Inventarisasi Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah juga dilakukan pada Pengumpulan Data Fisik.

(1) Penunjukkan Batas

Pengumpulan Data Fisik dilaksanakan terhadap seluruh Bidang Tanah di desa/kelurahan, baik Bidang Tanah yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar dengan cara penunjukan titik tanda batas Bidang Tanah dilakukan oleh Penunjuk Batas.

(2) Identifikasi titik batas Bidang Tanah pada Peta Foto

Identifikasi batas Bidang Tanah dilakukan bersama Penunjuk Batas dan Masyarakat Pengumpul Data Fisik dengan membawa Peta Kerja dan Peta Telaah di Balai Desa, Balai Warga, atau di tempat lain yang memungkinkan. Peta Telaah digunakan sebagai pembandingan hasil identifikasi titik batas Bidang Tanah dengan data telaah yang ada. Proses identifikasi batas Bidang Tanah dapat dilakukan dengan media komputer, tablet, atau gawai lain, serta dengan bantuan proyektor untuk memudahkan proses identifikasi batasnya. Proses identifikasi batas Bidang Tanah dapat dilakukan juga dengan media cetak (Peta Kerja cetak). Jika batas Bidang Tanah tidak dapat diidentifikasi pada Peta Kerja, maka dilakukan Pengukuran Suplesi di lapangan.

Identifikasi ditujukan dalam rangka memetakan Bidang Tanah. Secara rinci dapat dijelaskan sebagai berikut:

- (a) Identifikasi titik batas Bidang Tanah dilaksanakan bersama dengan Masyarakat Pengumpul Data Fisik, Penunjuk Batas, dan tetangga yang berbatasan. Identifikasi titik batas Bidang Tanah dilakukan dengan cara setiap fitur Bidang Tanah yang titik batasnya teridentifikasi pada peta foto harus dilakukan delineasi, berupa pematang sawah, batas bangunan yang merupakan batas Bidang Tanah, tembok, pagar, batas alam, dan batas buatan. Selain itu Untuk setiap titik batas Bidang Tanah diberikan tanda di atas peta kerja, dan titik-titik batas Bidang Tanah tersebut dihubungkan menjadi garis batas dan membentuk Bidang Tanah.
- (b) Apabila dalam Peta Foto terdapat titik-titik batas yang tidak dapat diidentifikasi secara visual pada Peta Foto misalnya terhalang atau tertutup pohon sehingga sulit untuk menentukan batasnya, maka dilakukan pengukuran tambahan (suplesi) di lapangan.

- (c) Pengukuran Suplesi dilakukan dengan pengikatan pada objek yang dapat diidentifikasi pada Peta Foto atau ke Titik Tetap (Base Station).
- (d) Akurasi titik batas Bidang Tanah diasumsikan sama dengan akurasi Peta Foto dan disimpan di dalam metadata Bidang Tanah (NIB).
- (e) Identifikasi titik batas Bidang Tanah dapat dilakukan dengan menggunakan aplikasi mobile yang sudah diinput peta foto.
- (3) Inventarisasi Informasi Penggunaan dan Pemanfaatan Bidang Tanah
Inventarisasi Penggunaan dan Pemanfaatan Bidang Tanah dilaksanakan oleh Satgas Fisik pada saat pengumpulan Data Fisik Bidang Tanah, baik itu ketika melakukan identifikasi titik batas Bidang Tanah maupun hasil wawancara dengan masyarakat. Inventarisasi dapat dilaksanakan dengan menggunakan aplikasi atau entri manual yang akan dimasukkan ke aplikasi sebagai atribut bidang.
- (4) Inventarisasi Bidang Tanah yang Telah Bersertipikat (KW1-KW6) dan bidang tanah terpetakan belum terbit sertipikat (bidang K2, K3, K3.1, K3.2, K3.3, K3.4, NIB tanpa kluster).

Inventarisasi Bidang Tanah dilakukan pada saat pengumpulan Data Fisik Bidang Tanah, dengan menggali informasi kepada masyarakat atau Masyarakat Pengumpul Data Fisik mengenai letak Bidang Tanah yang telah bersertipikat serta informasi Subjek Haknya. Informasi tersebut dicantumkan/diinput pada Bidang Tanah di Peta Kerja/Gambar Ukur.

i) Analisis untuk Perbaikan Data Spasial Bidang Tanah Terdaftar Dari hasil pengumpulan Data Fisik.

(1) Hasil pengumpulan Data Fisik di overlay dengan data spasial Bidang Tanah (KW1-KW3) dan Bidang Tanah terpetakan belum terbit sertipikat (bidang K2, K3, K3.1, K3.2, K3.3, K3.4, NIB tanpa kluster);

(2) Identifikasi data spasial dan tekstual Bidang Tanah KW1-KW6 dan Bidang Tanah terpetakan belum terbit sertipikat (bidang K2, K3, K3.1, K3.2, K3.3, K3.4, NIB tanpa kluster);

(3) Memperbaiki data spasial Bidang Tanah terdaftar (KW1-KW6) dan Bidang Tanah terpetakan belum terbit sertipikat (bidang K2, K3, K3.1, K3.2, K3.3, K3.4, NIB tanpa kluster) sesuai hasil pengumpulan Data Fisik.

(a) Untuk Bidang Tanah KW1-KW3 dan Bidang Tanah terpetakan belum terbit sertipikat (bidang K2, K3,

- K3.1, K3.2, K3.3, K3.4, NIB tanpa kluster) yang diperbaiki antara lain: (1) Bentuk Bidang Tanah tidak sesuai dengan topografinya; (2) Bentuk Bidang Tanah tidak sesuai Surat Ukur (melihat Bidang Tanah pada Surat Ukur yang terupload dengan Bidang Tanah di KKP); (3) Indikasi Bidang Tanah seragam yang tidak sesuai kondisi nyata di lapangan; (4) Bidang tanah yang teridentifikasi tumpang tindih (overlap); (5) Terindikasi Bidang Tanah tidak berada pada posisi yang sebenarnya (lokalisir Bidang Tanah pada tempat-tempat tertentu. Misalnya sungai, laut, gunung dan lain sebagainya); (6) Bidang tanah PTSL berada di luar wilayah kelurahan;
- (b) Pemetaan Bidang Tanah terdaftar KW4-KW6 sesuai hasil pengumpulan Data Fisik;
 - (c) Untuk Bidang Tanah yang sudah bersertipikat, nomor NIB disesuaikan dengan NIB yang ada pada SU, sedangkan untuk Bidang Tanah yang belum memiliki NIB diterbitkan NIB baru;
 - (d) Perbaiki link dan atribut data spasial berupa nomor surat ukur dengan NIB.
- (4) Terhadap Bidang Tanah KW1-KW6 dan Bidang Tanah terpetakan belum terbit sertipikat (bidang K2, K3, K3.1,

K3.2, K3.3, K3.4, NIB tanpa kluster) wajib dibuatkan Berita Acara Penataan dan Perbaikan Data Fisik dengan melampirkan Peta Bidang Tanah Klarifikasi (Gambar Ukur Kartiran) yang sudah diumumkan.

- (5) Melakukan pemetaan Bidang Tanah yang belum terdaftar;
- (6) Memverifikasi Bidang Tanah belum terdaftar yang luasnya diluar kewajaran: a) Lebih dari 7000 m² di Jawa - Bali dan kelurahan di luar Jawa – Bali; b) Lebih dari 5 hektar di luar Jawa - Bali.
- (7) Jika Bidang Tanah K4 tidak ditemukan posisinya di lapangan (tidak dapat dipetakan) setelah dilakukan pengumpulan Data Fisik serta sudah menggali informasi kepada masyarakat, maka Bidang Tanah tersebut dimasukkan ke dalam daftar KW4-KW6 (K4) yang tidak terpetakan;
- (8) Untuk Bidang Tanah yang terindikasi tumpang tindih (overlap) tetap dilakukan pemetaan dan dimasukkan pada daftar Bidang Tanah tumpang tindih (overlap) (Lampiran 12);
- (9) Hasil dari tahapan kegiatan ini dibuatkan Peta Bidang Tanah Klarifikasi (Gambar Ukur Kartiran) untuk Klarifikasi.

j) Klarifikasi Data Fisik Bidang Tanah

Peta Kerja yang sudah memetakan seluruh Bidang Tanah dan analisis perbaikan dan penataan Bidang Tanah terdaftar dijadikan Peta Bidang Tanah Klarifikasi (Gambar Ukur Kartiran) untuk diumumkan dan diklarifikasi kepada masyarakat, jika terdapat sanggahan maka dilakukan pengukuran dan pemetaan kembali untuk perbaikan:

(1) Peta Bidang Tanah Klarifikasi (Gambar Ukur Kartiran)

memuat informasi data spasial seluruh Bidang Tanah, dan data atribut Bidang Tanah yang telah bersertipikat (Nama Pemilik, No Hak, No SU, Luas, NIB) serta data atribut Bidang Tanah yang belum bersertipikat (Nama dan NIK Penunjuk Batas, Luas, NIB);

(2) Peta Bidang Tanah Klarifikasi (Gambar Ukur Kartiran)

diumumkan oleh Satgas Fisik dan dibantu Masyarakat Pengumpul Data Fisik kepada Penunjuk Batas melalui pengumuman selama 14 (empat belas) hari kalender;

(3) Peta Bidang Tanah Klarifikasi (Gambar Ukur Kartiran)

diumumkan di Kantor Pertanahan, kantor desa/kelurahan dan/atau diumumkan pada media sosial resmi Kantor Pertanahan serta di website www.bhumi.atrbpn.go.id dan/atau aplikasi Sentuh Tanahku;

- (4) Klarifikasi Data Fisik dimaksudkan untuk memastikan kebenaran data spasial;
- (5) Apabila saat klarifikasi terdapat koreksi data spasial maka Peta Bidang Tanah Klarifikasi (Gambar Ukur Kartiran) wajib diperbaiki;
- (6) Perbaikan data spasial dilakukan dengan cara mengidentifikasi batas kembali pada Peta Foto atau pengukuran di lapangan;
- (7) Peta Bidang Tanah Klarifikasi (Gambar Ukur Kartiran) yang sudah diperbaiki, selanjutnya ditandatangani oleh Penunjuk Batas;
- (8) Peta Bidang Tanah Klarifikasi (Gambar Ukur Kartiran) hasil Klarifikasi merupakan kontradiktur delimitasi dan penetapan batas Bidang Tanah;
- (9) Peta Bidang Tanah Klarifikasi (Gambar Ukur Kartiran) hasil Klarifikasi selanjutnya ditandatangani oleh Wakil Ketua Bidang Fisik dan Masyarakat Pengumpul Data Fisik.

k) Pembaruan Bidang Tanah di KKP

- (1) Bidang-bidang tanah yang telah diklarifikasi, dilakukan pembaruan di KKP.
 - (a) Unggah semua Bidang Tanah hasil klarifikasi baik yang belum terdaftar maupun yang sudah terdaftar;

- (b) Bidang Tanah KW1-KW6 dan Bidang Tanah terpetakan belum terbit sertipikat (bidang K2, K3, K3.1, K3.2, K3.3, K3.4, NIB tanpa kluster) yang mengalami penataan baik spasial maupun perbaikan tekstual diberi catatan “Penataan dilaksanakan pada Pengumpulan Data Fisik PTSL Tahun”;
- (c) Unggah file Berita Acara Penataan dan Perbaikan Data Fisik dengan melampirkan PBT Hasil Klarifikasi pada Bidang Tanah KW1-KW6 dan Bidang Tanah terpetakan belum terbit sertipikat (bidang K2, K3, K3.1, K3.2, K3.3, K3.4, NIB tanpa kluster).
- (2) Akses buka validasi dan validasi kembali Bidang Tanah di KKP dilakukan oleh wakil ketua Ajudikasi Bidang Fisk dan anggota Satgas Fisik
- (3) Bidang tanah di KKP berdasarkan kesepakatan batasnya dibagi menjadi Bidang Tanah: a) Warna Ungu untuk Bidang Tanah telah bersertipikat; b) Warna Hijau untuk Bidang Tanah belum bersertipikat, yang sudah memiliki tanda tangan masyarakat yang berkepentingan dan persetujuan batas; c) Warna Putih untuk Bidang Tanah belum bersertipikat, yang belum memiliki tanda tangan masyarakat yang berkepentingan; d) Warna Merah untuk

Bidang Tanah yang tidak disepakati batasnya oleh masyarakat yang berkepentingan.

- (4) Terhadap Bidang Tanah yang belum memiliki Penunjuk Batas sebagaimana disimbolkan dengan Warna Putih, namun dalam pelaksanaan pengumpulan Data Yuridis Bidang Tanah tersebut baru mendapatkan persetujuan Penunjuk Batas setelah Peta Bidang Tanah Klarifikasi (Gambar Ukur Kartiran) selesai diumumkan, maka Satgas Fisik membuat Berita Acara Persetujuan Penunjuk Batas (Lampiran 9) yang dilakukan secara Sporadik yang ditandatangani oleh Satgas Fisik dan Masyarakat Pengumpul Data Fisik dan mengupload Berita Acara tersebut untuk mengubah simbol bidang dari warna putih menjadi hijau pada Peta Pendaftaran KKP tanpa menerbitkan PBT kembali.

1) Verifikasi Data Fisik (Kendali Mutu)

Kegiatan verifikasi kesesuaian data Bidang Tanah dilakukan oleh Kepala Seksi Survei dan Pemetaan atau pejabat yang ditunjuk. Kegiatan ini meliputi:

- (1) Memverifikasi Bidang Tanah belum terdaftar yang luasnya diluar kewajaran: a) lebih dari 7000 m² di Jawa - Bali dan kelurahan di luar Jawa – Bali; b) lebih dari 5 hektar di luar Jawa - Bali.

- (2) Memastikan ada pengukuran lebih untuk Pengukuran Suplesi;
- (3) Selain dengan pemeriksaan sejumlah sampel, pemeriksaan lapangan juga dilakukan terhadap data spasial yang dianggap memerlukan verifikasi lapangan

m) Peta Pendaftaran Kelurahan Lengkap

Hasil pengumpulan Data Fisik terintegrasi pada aplikasi KKP secara spasial dan tekstual bidang-bidang tanahnya sudah lengkap menjadi Peta Pendaftaran Desa/Kelurahan Lengkap. Bidang tanah hasil penataan dan perbaikan dilakukan perbaikan pada Buku Tanah, Surat Ukur dan Sertifikatnya jika pemegang hak mengajukan pada saat pelaksanaan PTSL atau ketika pada saat pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah nantinya.

n) Penerbitan Peta Bidang Tanah

Penerbitan Peta Bidang Tanah (contoh Lampiran 10) meliputi:

- (1) Peta Bidang Tanah merupakan kutipan dari peta pendaftaran;
- (2) Peta Bidang Tanah memuat bidang-bidang tanah dalam satu area/blok dan Peta Foto dengan format kertas A0 atau A3;

- (3) Jumlah PBT dalam satu desa/kelurahan disesuaikan dengan skala agar informasi dan visualisasi bidang-bidang tanah tersampaikan dengan jelas;
- (4) Bidang-bidang tanah yang dimuat di Peta Bidang Tanah adalah seluruh Bidang Tanah hasil pengumpulan Data Fisik (KW1-KW6 dan Bidang Tanah terpetakan belum terbit sertipikat (bidang K2, K3, K3.1, K3.2, K3.3, K3.4, NIB tanpa kluster) serta Bidang Tanah belum terdaftar). Peta Bidang Tanah juga memuat unsur geografis seperti sungai, jalan, dan bangunan;
- (5) Peta Bidang Tanah ditandatangani oleh petugas ukur dan wakil ketua bidang fisik. Untuk Peta Bidang Tanah yang dilakukan oleh pihak ketiga, ditandatangani oleh surveyor kadastral, pimpinan perusahaan/KJSB, dan diketahui oleh ketua satgas fisik;
- (6) Peta Bidang Tanah menginformasikan NIB;
- (7) Daftar Bidang Tanah terpisah untuk: a) Bidang Tanah keseluruhan; b) Bidang Tanah KW1-KW3 dan Bidang Tanah terpetakan belum terbit sertipikat (bidang K2, K3, K3.1, K3.2, K3.3, K3.4, NIB tanpa kluster); c) Bidang Tanah Pemetaan KW4-KW6 (K4); d) Bidang Tanah belum bersertipikat, yang sudah memiliki tanda tangan Penunjuk Batas tetangga batas; e) Bidang Tanah belum

bersertipikat, yang belum memiliki tanda tangan Penunjuk Batas tetangga batas; f) Bidang Tanah K4 yang tidak dapat dipetakan; g) Bidang Tanah tumpang tindih (overlap).

2) Pengumpulan Data Yuridis

Pengumpulan Data Yuridis dilaksanakan oleh satgas yuridis:

a) Persiapan pengumpulan Data Yuridis

Sebelum melakukan pengumpulan Data Yuridis, satgas yuridis mempersiapkan peta kerja untuk pelaksanaan kegiatan lapangan. Peta kerja pengumpulan Data Yuridis dapat menggunakan: 1) Peta Bidang Tanah; 2) peta hasil sementara pengumpulan Data Fisik; 3) peta telaah penetapan lokasi PTSL yang dibuat berdasarkan peta Pendaftaran Tanah yang memuat antara lain Bidang Tanah terdaftar dan belum terdaftar yang dibuat oleh kantor pertanahan yang telah diberi Nomor Urut Bidang (NUB) tanah belum terdaftar.

Apabila peta kerja belum tersedia atau diterima, maka pengumpulan Data Yuridis dapat dilakukan dengan membuat sketsa Bidang Tanah dengan memberikan NUB untuk memudahkan integrasi antara Data Fisik dan Data Yuridis.

b) Pelaksanaan pengumpulan Data Yuridis oleh satgas yuridis:

Pengumpulan Data Yuridis merupakan pengumpulan dokumen alat bukti kepemilikan/penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang

bersangkutan dari setiap Bidang Tanah. Jenis alat bukti dalam rangka pengumpulan Data Yuridis antara lain meliputi: a) alas hak, misalnya bukti perpajakan yang dimiliki sebelum tahun 1960; b) bukti peralihan hak, misalnya akta jual beli atau surat pernyataan di bawah tangan; dan c) apabila bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan penguasaan fisik Bidang Tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan, dengan kriteria:

- (a) Apabila Data Yuridis peserta PTSL tidak lengkap/tidak ada, maka surat pernyataan penguasaan fisik Bidang Tanah dibuat oleh yang bersangkutan dengan disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan kekeluargaan dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal; atau
- (b) Apabila tidak dapat dibuktikan kepemilikannya baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain maka surat pernyataan penguasaan fisik Bidang Tanah dibuat oleh yang bersangkutan mengenai penguasaan fisik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan dan para pendahulu-pendahulunya dengan disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang

saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal.

- (c) Surat pernyataan dibuat berdasarkan keterangan yang sebenar-benarnya dan dapat dipertanggungjawabkan baik secara perdata maupun pidana, dan apabila di kemudian hari terdapat unsur ketidakbenaran dalam pernyataannya bukan merupakan tanggung jawab Panitia Ajudikasi PTSL.
- c) Satgas yuridis mengumpulkan formulir pendaftaran yang telah ditandatangani oleh Pemilik/Kuasa (lihat format formulir pendaftaran), dokumen alat bukti kepemilikan/penguasaan tanah dan dokumen yuridis lainnya.
- d) Kegiatan pengumpulan Data Yuridis dapat dikoordinasikan dengan Pemerintah desa/kelurahan dan dapat dilakukan secara kolektif dengan mengoptimalkan partisipasi masyarakat di lokasi PTSL.
- e) Dalam kegiatan PTSL PM, satgas yuridis berkewajiban untuk melakukan supervisi dan verifikasi Data Yuridis yang dikumpulkan oleh Puldatan.

- f) Pengumpulan Data Yuridis di lapangan sedapat mungkin dilaksanakan menggunakan Aplikasi Survey Tanahku dan mengunggah data: a) scan KTP; b) scan formulir pendaftaran; c) scan formulir pernyataan penguasaan fisik; d) scan bukti alas hak; e) scan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), apabila ada; dan/atau f) dokumen lainnya yang diperlukan.
- g) Sebelum dilakukan scan, dokumen alat bukti yang dipakai sebagai dasar permohonan agar diberi teraan berupa cap atau tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah dipergunakan untuk pendaftaran.
- h) Hasil scan dokumen disimpan menggunakan ID nomor berkas dan tipe dokumennya, yang secara fisik tetap disimpan di kantor pertanahan.
- i) Dalam melakukan pemberkasan, satgas yuridis dan satgas fisik bekerjasama dengan pemilik Bidang Tanah atau kuasanya dan/atau masyarakat pengumpul Data Fisik atau Penunjuk Batas.
- j) Satgas yuridis dan satgas fisik melakukan integrasi Data Fisik dan Data Yuridis Bidang Tanah berdasarkan NIB, NUB, nama calon pemegang hak atau Penunjuk Batas.
- k) Apabila terdapat Bidang Tanah pada PBT yang belum terdapat kesepakatan batas (Bidang Tanah dengan simbol Warna Putih)

namun pada saat pemberkasan ditemukan pemilik Bidang Tanah, maka satgas yuridis melaporkan kepada satgas fisik untuk dilakukan perbaikan simbol warna Bidang Tanah pada PBT berdasarkan berita acara yang ditandatangani oleh Penunjuk Batas sebagai pemilik Bidang Tanah, satgas fisik dan satgas yuridis.

- l) satgas yuridis mengisi isian risalah penelitian Data Yuridis pada: a) kolom I. Identifikasi Bidang Tanah yang berkepentingan; dan b) kolom II. Data tentang kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah, dan ditandatangani oleh Satgas Yuridis dan peserta PTSL.
- m) Satgas yuridis melakukan pembuatan berkas yuridis pada aplikasi PTSL Yuridis “buat berkas” dengan memastikan bahwa dokumen yang telah diunggah melalui Aplikasi Survey Tanahku atau hasil scan sesuai dengan dokumen fisik.
- n) Satgas yuridis menentukan pilihan prosedur layanan pada aplikasi PTSL Yuridis: a) Pendaftaran Tanah pertama kali konversi pengakuan/penegasan Hak, untuk tanah milik adat; atau b) Pendaftaran Tanah pertama kali Pemberian Hak, untuk Tanah Negara.
- o) Pada saat entri berkas, Satgas Yuridis melakukan pemilahan kegiatan yang termasuk objek BMN/BMD serta objek lintas sektor yang telah dilakukan MoU dan/atau perjanjian kerja

sama antara lain sektor nelayan tangkap, nelayan budidaya, UKM, PSR, wakaf atau sektor lainnya.

3) Pelaksanaan pengumpulan Data Yuridis oleh Puldatan:

a) Kegiatan Puldatan antara lain:

- (1) Menyerahkan formulir isian inventarisasi dan identifikasi kepada peserta PTSL;
- (2) Mengumpulkan formulir isian inventarisasi dan identifikasi yang sudah diisi oleh peserta PTSL dan dokumen yuridis (KTP/KK, formulir pendaftaran, alas hak, surat pernyataan kepemilikan tanah/penguasaan fisik, dan SPPT PBB);
- (3) Memeriksa kesesuaian data isian inventarisasi dan identifikasi yang sudah diisi dengan dokumen yang telah dikumpulkan;
- (4) Memeriksa kelengkapan dokumen yuridis untuk tindak lanjut ke penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT);
- (5) Pemberian Nomor Urut Bidang (NUB) yang sesuai dengan NUB pada kegiatan identifikasi dan deliniasi batas Bidang Tanah;
- (6) Mendigitalisasi dokumen dengan dipindai atau difoto baik yang belum maupun sudah diverifikasi satgas yuridis dengan diberi nama sesuai dengan jenis dokumen dan nama pemilik;

- (7) Mengarsipkan berkas hard copy baik asli maupun salinan/fotokopi, yang dikumpulkan dan diserahkan kepada satgas yuridis, disertai daftar nominatif Data Yuridis; dan
- (8) Menyerahkan dokumen yuridis tersebut kepada satgas yuridis disertai daftar nominatif dan risalah penelitian Data Yuridis yang telah diisi sampai dengan bagian 3 (tiga) dan telah ditandatangani oleh peserta PTSL.

b) Kegiatan satgas yuridis antara lain:

- (1) Melakukan supervisi terhadap kegiatan yang dilakukan oleh Puldatan;
- (2) Melakukan verifikasi ke lapangan hasil pengumpulan Data Yuridis (digital/analog) yang dilakukan oleh Puldatan;
- (3) Mengambil hasil pengumpulan Data Yuridis dan membuat Berita Acara Serah Terima Hasil Puldadis (format terlampir) yang dilakukan oleh Puldatan;
- (4) Memastikan pengisian dan menandatangani Risalah Penelitian Data Yuridis sebagai pengumpul Data Yuridis;
- (5) Melakukan entri data pada KKP;
- (6) Seluruh dokumen alat bukti kepemilikan/penguasaan tanah (asli atau salinan) yang menjadi target SHAT disimpan di kantor pertanahan, sementara yang belum menjadi target SHAT dikembalikan ke pemohon.

Hasil dari kegiatan (output) pada tahap ini pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis adalah : daftar rekapitulasi data inventarisasi dan Identifikasi PTSL; formulir pendaftaran; alas hak; dan Risalah Penelitian Data Yuridis yang sudah ditandatangani oleh petugas Puldadis dan peserta PTSL (belum sampai pada kesimpulan panitia adjudikasi PTSL).

g. Penelitian Data Yuridis Untuk Pembuktian Hak

Untuk keperluan pembuktian hak, Panitia adjudikasi PTSL melakukan penelitian data yuridis. Penelitian Data Yuridis untuk pembuktian hak dilaksanakan oleh Panitia Adjudikasi PTSL:

- (1) sebelum melakukan penelitian Data Yuridis untuk pembuktian hak, Panitia Adjudikasi PTSL menyiapkan Data Yuridis berupa dokumen alas hak dan Data Fisik berupa PBT yang memenuhi standar teknis Pendaftaran Tanah untuk selanjutnya ditindaklanjuti menjadi SHAT;
- (2) Apabila terdapat Data Fisik maupun Data Yuridis yang tidak memenuhi standar teknis Pendaftaran Tanah sehingga tidak dapat dilanjutkan menjadi SHAT, Panitia Adjudikasi dapat mengkonfirmasi kepada masing-masing satgas untuk dilakukan perbaikan atau dilengkapi;

- (3) Panitia adjudikasi PTSL melaksanakan:
- (a) Mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas permohonan;
 - (b) Mengadakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan peserta PTSL serta kepentingan lainnya:
 - (c) Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas-batas Bidang Tanah yang dimohon;
 - (d) Mengumpulkan keterangan/penjelasan dari para pemilik tanah yang berbatasan;
 - (e) Meneliti kesesuaian penggunaan tanah yang dimohon dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat;
 - (f) Melakukan sidang berdasarkan Data Fisik dan Data Yuridis hasil pemeriksaan lapang termasuk data pendukung lainnya; dan
 - (g) Memberikan pendapat, pertimbangan dan kesimpulan dapat/tidaknya diberikan hak, yang dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis.
- (4) Penggunaan surat pernyataan sebagai alat bukti dalam rangka pelaksanaan kegiatan PTSL, digunakan setelah dapat memastikan bahwa keadaan alat bukti yang diberikan ternyata

tidak lengkap/tidak ada/tidak dapat dibuktikan kepemilikannya (lihat format Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah).

(5) Dalam hal berdasarkan hasil pemeriksaan tanah masih terdapat ketidaksesuaian Data Fisik dan Data Yuridis maka Panitia Ajudikasi dapat merekomendasikan untuk dilakukan perubahan Peta Bidang Tanah.

Hasil dari kegiatan (output) tahap penelitian data yuridis untuk pembuktian hak ini berupa : kesimpulan Panitia Ajudikasi PTSL yang berisi dapat/tidaknya sebidang tanah diproses melalui penegasan konversi/pengakuan hak/diusulkan pemberian hak yang dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan ditandatangani oleh seluruh panitia adjudikasi PTSL.

h. Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis Serta Pengesahannya

Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis selama 14 (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Kelurahan dan/atau Sekretariat RT/RW lokasi bidang tanah.

Pihak yang berkepentingan diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan mengenai Pengumuman Data Fisik dan

Data Yuridis selama jangka waktu pengumuman. Setelah masa pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis disahkan oleh Panitia Ajudikasi PTSL yang dibuat dalam bentuk Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis.

Apabila pada waktu pengesahan data fisik dan data yuridis masih terdapat kekuranglengkapan data atau masih terdapat keberatan yang belum diselesaikan, maka data fisik dan data yuridis tetap disahkan dengan memberikan catatan pada Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang belum diselesaikan.

Dalam hal terdapat pihak yang mengajukan keberatan disampaikan pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan. Keberatan dicatat dalam Daftar Keberatan/Sanggahan terhadap Pengumuman Hasil Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis. Hasil dari pengumuman disahkan dalam Berita Acara Hasil Pengumuman oleh Panitia Ajudikasi Percepatan (Lampiran : Berita Acara Pengesahan Hasil Pengumuman).

Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dilakukan oleh Panitia Ajudikasi PTSL dan pengesahan pengumuman, terdiri dari:

1) Persiapan pengumuman

Panitia Ajudikasi PTSL menyiapkan pelaksanaan pengumuman yaitu:

- a) Melakukan rekapitulasi Data Yuridis yang sudah dituangkan di dalam Risalah Penelitian Data mengenai bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan;
 - b) Memasukkan hasil rekapitulasi Data Yuridis ke dalam Daftar Data Fisik dan Data Yuridis Bidang Tanah; dan
 - c) Menyiapkan peta bidang-bidang tanah yang akan diumumkan.
- 2) Pelaksanaan Pengumuman
- a) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dilakukan selama 14 (empat belas) hari kalender yang dilaksanakan di kantor Kepala desa/kelurahan dan/atau di tempat lainnya yang dinilai strategis di wilayah penetapan lokasi PTSL atau melalui media elektronik.
 - b) Pengumuman memuat Data Fisik dan Data Yuridis Bidang Tanah (DI 201C) serta peta Bidang Tanah dengan menggunakan format Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B).
 - c) Pihak yang berkepentingan diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan mengenai pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana dimaksud pada angka 2 di atas selama jangka waktu pengumuman.
 - d) Proses Pengumuman merupakan bentuk kontrol kualitas terhadap Daftar Data Fisik dan Data Yuridis yang dilakukan oleh pihak masyarakat terhadap hasil pengumpulan Data Fisik

oleh Satgas Fisik dan Hasil Pengumpulan Data Yuridis oleh Satgas Yuridis.

3) Pelaksanaan Pengesahan Pengumuman

Pengesahan pengumuman dilakukan setelah masa pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis berakhir, maka Data Fisik dan Data Yuridis tersebut selanjutnya disahkan oleh Panitia Ajudikasi PTSL yang dibuat dalam bentuk Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 202). Setelah pengesahan pengumuman Ketua Panitia Ajudikasi memberikan kesimpulan akhir.

Hasil dari kegiatan (output) tahap pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahan ini berupa : pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Bidang Tanah serta Peta Bidang Tanah yang ditandatangani secara elektronik oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL (DI 201B dan DI 201C); dan Berita Acara Pengesahan Pengumuman yang ditandatangani secara elektronik oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL (DI 202).

i. Penyelesaian Kegiatan PTSL

Pemeriksaan tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang di dalam data yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan. Dilakukan dengan cara menggali informasi yang meliputi kesesuaian nama dan profesi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis

Lengkap. Membandingkan keterangan yang tertera di dalam formulir isian inventarisasi dan dokumen/data yuridis dengan kesesuaian dengan kondisi penguasaan, penggunaan tanah tersebut di lapangan, serta kesesuaian letak, batas dan luas yang tertuang dalam data fisik (Peta Bidang Tanah) dengan kenyataan di lapangan. Hasil pemeriksaan tanah mendukung analisis terhadap data yuridis yang menghasilkan K1, K2, K3, dan K4, yaitu:

1) Kluster 1 (K1)

Kluster 1 (K1) merupakan kluster untuk Bidang Tanah yang Data Fisik dan Data Yuridisnya memenuhi syarat diterbitkan SHAT. Dalam rangka pengendalian dan pengawasan, terhadap Tanah objek landreform yang RTRW nya telah berubah menjadi tanah nonpertanian, tanah absentee, tanah kelebihan maksimum, tanah transmigrasi yang memenuhi ketentuan Pasal 13 Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria, dapat menjadi K1 apabila Data Fisik dan Data Yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan SHAT.

2) Kluster 2 (K2)

Kluster 2 (K2) merupakan kluster untuk Bidang Tanah yang Data Fisik dan Data Yuridisnya memenuhi syarat diterbitkan SHAT namun terdapat perkara di Pengadilan dan/atau sengketa.

3) Kluster 3 (K3) terbagi menjadi:

- a) Kluster 3.1, merupakan kluster untuk produk PTSL yang telah selesai dilaksanakan sampai dengan tahap pengumpulan Data Fisik, pengumpulan Data Yuridis dilanjutkan dengan kegiatan penelitian Data Yuridis untuk pembuktian hak dan pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis, pengesahan pengumuman, namun tidak dapat dibukukan dan diterbitkan SHAT karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu, yaitu subjek tidak bersedia membuat surat pernyataan terutang BPHTB dan/atau PPh dan/atau lokasi (objek) PTSL berada di areal Peta Indikatif Penghentian Pemberian Izin Baru (PIPPIB) (mengacu Surat Sekjen HR.01/634-100/IV/2020 tanggal 20 April 2020).
- b) Kluster 3.2, merupakan kluster untuk produk PTSL yang telah selesai dilaksanakan sampai dengan tahap pengumpulan Data Fisik dan pengumpulan Data Yuridis dilanjutkan dengan kegiatan penelitian Data Yuridis untuk pembuktian hak dan pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis, pengesahan pengumuman, namun tidak dapat dibukukan dan diterbitkan SHAT karena tanahnya merupakan: a. objek P3MB, Prk5, ABMAT (Aset Bekas Milik Asing Tionghoa), Tanah Ulayat; b. Rumah Negara Golongan III yang belum lunas sewa beli; c. Objek Nasionalisasi; d. Objek Tanah Kotapraja atau Subjek

merupakan Warga Negara Asing, BUMN/BUMD/BHMN, Badan Hukum Swasta; e. Konsolidasi tanah yang tidak dapat diterbitkan sertipikat sesuai dengan ketentuan.

- c) Kluster 3.3, merupakan kluster untuk produk PTSL yang dilaksanakan sampai dengan tahap pengumpulan Data Fisik karena tidak tersedia anggaran SHAT di tahun anggaran berjalan
 - d) Kluster 3.4, merupakan kluster untuk produk PTSL yang dilaksanakan sampai dengan tahap pengumpulan Data Fisik dan pengumpulan Data Yuridis (telah dilakukan pemberkasan) tanpa dilanjutkan penelitian Data Yuridis untuk pembuktian hak/pemeriksaan tanah dikarenakan: a. ketersediaan anggaran hanya untuk Puldasik dan Puldadis (Puldatan); b. subjek tidak bersedia Bidang Tanahnya disertipikatkan.
- 4) Kluster 4 terbagi menjadi:
- a) Kluster (K4) merupakan kluster untuk Bidang Tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat hak atas tanah, yang belum dipetakan atau berasal dari data geokp KW4, KW5, KW6 serta buku tanah yang belum dientrikan ke dalam sistem KKP.
 - b) Kluster 4.2 (K4.2) merupakan kluster untuk Bidang Tanah terdaftar yang tidak dapat dipetakan dalam peta pendaftaran.

Dalam hal bidang tanah data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah (Kluster 1), maka berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menindaklanjuti dengan:

- 1) Menegaskan konversi menjadi Hak Milik atas nama pemegang hak yang terakhir, untuk bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan, dan memberi catatan pada Risalah Penelitian Data Yuridis.
- 2) Menetapkan pengakuan/penegasan sebagai Hak Milik, untuk bidang tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan dengan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus termasuk pendahulu-pendahulunya, dan memberi catatan pada Risalah Penelitian Data Yuridis.
- 3) Mengusulkan keputusan pemberian hak, untuk bidang tanah yang merupakan tanah Negara dengan mengusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan menggunakan Daftar Usulan Pemberian Hak Milik/Guna Bangunan/Pakai (Sistematik) dan dilampiri dengan Risalah Penelitian Data Yuridis.

Berdasarkan usulan, Kepala Kantor Pertanahan menetapkan Keputusan Pemberian Hak yang dilakukan secara kolektif dan

memberikan catatan pada halaman terakhir Daftar Usulan Pemberian Hak Milik/Guna Bangunan/Pakai (Sistematik).

Pendaftaran hak atas bidang-bidang tanah Negara dilaksanakan berdasarkan keputusan pemberian hak oleh Kepala Kantor Pertanahan yang di halaman terakhir memuat keputusan pemberian hak tersebut dan dilampiri dengan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau Pajak Penghasilan (PPh).

j. Penegasan Konversi, Pengakuan Hak Dan Pemberian Hak

Penegasan Konversi dan Pengakuan hak dan Penetapan Keputusan Pemberian Hak, maka dibukukan hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan/atau wakaf dalam buku tanah yang bersangkutan. Dalam pembukuan hak, pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai, sungai dan lain-lain, juga dicatat pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung.

Penandatanganan Buku Tanah dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Bentuk, isi dan tata cara pengisian buku tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Adapun tahapannya adalah sebagai berikut:

- 1) Persiapan penegasan konversi, pengakuan hak dan usulan pemberian hak.

Setelah masa pengumuman berakhir, Ketua Panitia Ajudikasi membuat kesimpulan akhir berdasarkan Data Fisik dan Data Yuridis yang disahkan dengan Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis. Kesimpulan Akhir Ketua Panitia Ajudikasi meliputi: penegasan konversi/pengakuan hak (K1); usulan pemberian hak (K1); tanah dalam proses perkara/sengketa dengan (K2); dan tanah belum dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat sehingga dibuat dalam daftar tanah (K3.1 dan K3.2). Kesimpulan akhir Ketua Panitia Ajudikasi dengan penyelesaian kegiatan PTSL dengan kluster K1 dilakukan dengan penegasan konversi, pengakuan hak, dan pemberian hak.

- 2) Penegasan konversi/pengakuan hak

Penegasan konversi, apabila alat bukti tertulisnya lengkap dan alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan; Pengakuan hak apabila alat bukti tertulisnya tidak ada, tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan dan/atau apabila kepemilikan atas sebidang tanah tidak dapat dibuktikan dengan alat pembuktian tetapi telah dibuktikan penguasaan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun;

3) Pemberian hak

Dalam penyelesaian pemberian hak atas tanah negara, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dapat mengusulkan secara kolektif untuk Bidang Tanah yang merupakan tanah negara kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan menggunakan Daftar Lampiran Usulan Pemberian Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai (DI 310), yang dilampiri dengan Risalah Penelitian Data Yuridis, Pengumuman Data Fisik dan Yuridis dan Daftar Data Fisik dan Data Yuridis (lihat format usulan pemberian hak dan format risalah penelitian Data Yuridis);

Kepala Kantor Pertanahan menetapkan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah negara. Penetapan pemberian hak tersebut dikeluarkan secara kolektif berdasarkan usulan pemberian hak dari Ketua Panitia Ajudikasi PTSL;

Penetapan pemberian hak atas tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan dilakukan dengan cara memberikan catatan pada halaman terakhir dalam Daftar Lampiran Surat Keputusan Pemberian Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai/Hak Wakaf sebagaimana format terlampir (lihat format Surat Keputusan Pemberian HM/HGB/HP/HW) dan diberikan nomor dan tanggal register kantor pertanahan serta diserahkan kembali

kepada Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran hak atas tanah Negara;

Penomoran dan tanggal register keputusan pemberian hak dalam kegiatan PTSL sama dengan nomor dan tanggal register layanan keputusan pemberian hak pada konter aplikasi KKP.

Hasil dari kegiatan (output) tahap penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak ini adalah: untuk penegasan konversi/pengakuan hak berupa Keputusan Ketua Panitia Ajudikasi PTSL yang dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan ditandatangani oleh Ketua (lanjutan Risalah Penelitian Data Yuridis); selain itu untuk tanah negara, pemberian haknya dengan menambahkan catatan pada halaman terakhir Daftar Usulan Pemberian Hak atas Tanah Negara oleh Ketua Panitia Ajudikasi (DI 310) yang telah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.

k. Tahapan Pembukuan Hak

Berikut ini adalah tahapan-tahapan dalam pembukuan hak yaitu:

1) Persiapan pembukuan hak

Satgas Yuridis menyiapkan data untuk pembuatan daftar isian dan pemeriksaan sertipikat; dan Sekretaris Panitia Ajudikasi dan satgas administrasi menyiapkan blanko sertipikat untuk pencetakan buku tanah dan sertipikat.

2) Pelaksanaan pembukuan hak

- a) Pembukuan hak atas tanah (HM/HGB/HP) atau Tanah Wakaf pada buku tanah dan pemberian nomor hak melalui aplikasi KKP;
- b) Buku tanah dicetak menggunakan blanko daftar isian 205;
- c) Penerbitan buku tanah dapat dibuat dalam bentuk buku tanah elektronik. Penerbitan buku tanah secara elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d) Pembukuan hak dilakukan sesuai dengan daftar isian pendaftaran;
- e) Tata cara pengisian daftar isian dan informasi pendaftaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- f) Dalam pembukuan hak dilakukan pencatatan mengenai:
 - (1) Pembatasan-pembatasan hak atas tanah (*Restrictions*), berupa: (a) Pembatasan dalam pemindahan hak, apabila diperlukan izin atau tidak; (b) Pembatasan dalam penggunaan tanah, menyangkut garis sempadan pantai atau lainnya; dan/atau (c) Pembatasan lainnya menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (2) Kewajiban pemegang hak (*Responsibility*) berupa menjaga dan memelihara tanah dan kesuburannya serta mengusahakan secara aktif; dan/atau

(3) Pengisian BPHTB/PPh terutang

Pencatatan pada buku tanah:

Pencatatan BPHTB/PPh terutang dicatat dalam buku tanah pada kolom yang telah disediakan (kolom pendaftaran peralihan hak, pembebanan hak dan pencatatan lainnya) dengan kalimat sebagai berikut:

(a) “Terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan Surat Pernyataan tanggalatas nama.....” yang

dibubuhi tanda tangan Pejabat yang berwenang menandatangani buku tanah pada waktu pencatatan dan cap dinas/stempel kantor pertanahan yang bersangkutan;

(b) “Terutang Pajak Penghasilan (PPh) sesuai dengan surat keterangan penjual/yang bersangkutan tanggal Atas nama” yang

dibubuhi tanda tangan Pejabat yang berwenang menandatangani buku tanah pada waktu pencatatan dan cap dinas/stempel kantor pertanahan yang bersangkutan”.

g) Pembukuan hak atas tanah K2, dilakukan dengan cara: 1) mengosongkan nama pemegang haknya; dan 2) mencatat

nomor perkara dan peradilan yang menanganinya dalam buku tanah.

- h) Bidang tanah K2 yang masih dalam sengketa diupayakan terlebih dahulu penyelesaiannya melalui mediasi dan apabila belum dapat diselesaikan maka dicatat dalam buku tanah mengenai para pihak yang bersengketa.
- i) Penandatanganan buku tanah hasil pelaksanaan PTSL dilaksanakan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL atas nama Kepala Kantor Pertanahan.
- j) Buku tanah hasil pelaksanaan PTSL, wajib diunggah kedalam sistem aplikasi KKP2;
- k) Melakukan validasi buku tanah pada aplikasi KKP;
- l) Apabila BPHTB/PPh terutang telah dilunasi pada tahun berjalan maka penghapusan catatan dilakukan oleh Ketua Tim Ajudikasi dan apabila dilunasi pada tahun berikutnya maka penghapusan catatan dilakukan oleh pejabat/petugas yang ditunjuk Kepala Kantor Pertanahan;

Penghapusan Catatan BPHTB/PPh terutang dilakukan dengan cara pencoretan dan diberi catatan “BPHTB/PPH telah lunas berdasarkan SSB/SSP tanggal No./Surat Keterangan Nihil tanggal No.” yang dibubuhi paraf.

Hasil dari kegiatan (output) pada tahap pembukuan hak ini berupa: untuk K1: buku tanah analog dan/atau elektronik; sedangkan

K2: berupa : a). buku tanah yang dikosongkan nama pemegang haknya. b). surat pemberitahuan kepada peserta PTSL yang ditandatangani secara elektronik bahwa sertipikat tidak dapat diterbitkan karena ada sengketa dan/atau perkara.

1. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah

Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya, diterbitkan sertipikat hak atas tanah. Data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat meliputi pembatasan-pembatasan termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai atau pembatasan lainnya.

Dokumen alat bukti hak lama yang menjadi dasar pembukuan dicoret silang dengan tinta tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan/tanda yang ada atau diberi teraan berupa cap atau tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah dipergunakan untuk pembukuan hak, sebelum disimpan sebagai warkah.

Penandatanganan sertipikat hak atas tanah hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Sertipikat hak atas tanah diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, dan Sertipikat wakaf diserahkan kepada nadzir.

Lokasi PTSL yang di dalamnya terdapat Tanah Objek *Landreform*, Konsolidasi Tanah atau objek transmigrasi, maka dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah dengan ketentuan:

- 1) Tanah Objek *Landreform* yang berdasarkan rencana tata ruang telah berubah menjadi tanah non pertanian;
- 2) Objek Konsolidasi Tanah telah diproses sesuai dengan tahapan menurut ketentuan yang berlaku akan tetapi belum diberikan hak kepada peserta Konsolidasi Tanah;
- 3) Objek transmigrasi telah diberikan Hak Pengelolaan akan tetapi belum diberikan Hak Milik atas Tanah kepada peserta transmigrasi atau lokasi objek yang sebelumnya menjadi lokasi transmigrasi akan tetapi oleh Menteri Desa Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi telah dikualifikasi bukan lagi sebagai daerah transmigrasi.

Dalam hal penerima Sertipikat Hak atas Tanah tidak atau belum mampu membayar BPHTB dan/atau masih adanya tunggakan pembayaran PPh oleh pihak lain atas tanah yang bersangkutan maka tetap dapat diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah. Dalam hal peserta PTSL tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang.

Dalam hal bidang tanah berasal dari hasil jual beli di masa lampau dan pembeli sekarang tidak mempunyai bukti pembayaran PPh dari pihak penjual di masa lalu, maka yang bersangkutan harus

membuat surat keterangan PPh terhutang. Materi muatan surat pernyataan BPHTB terhutang dan surat keterangan PPh terhutang dimuat dalam Keputusan Pemberian Hak atas Tanah dan selanjutnya dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat sebagai BPHTB terhutang dari pemilik tanah yang bersangkutan atau PPh terhutang oleh penjual tanah atau yang bersangkutan.

Penerbitan sertipikat kepada penerima hak dilaksanakan dengan ketentuan:

- 1) Penerima hak menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan yang asli
- 2) Penerima hak membuat Surat Pernyataan BPHTB Terhutang dan/atau Surat Keterangan PPh terhutang, yang menjadi warkah Hak atas Tanah yang bersangkutan.

Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat untuk BPHTB, kepada Kantor Pajak Pratama setempat untuk PPh, yang memuat identitas peserta (NIK), letak tanah, luas tanah, tanggal dan nomor sertipikat serta Nilai Jual Objek Pajak/surat keterangan pajak.

Dalam hal tanah yang diajukan merupakan harta bersama yang belum dibagi/dipisahkan dan dimohon oleh salah satu pihak baik dalam masa perkawinan maupun perceraian maka tetap diterbitkan atas nama suami istri. Dalam hal tanah yang diajukan

merupakan harta atau *boedel* waris yang belum terbagi, maka tetap diterbitkan atas nama seluruh ahli waris. Dalam hal terdapat kesalahan administrasi dalam penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah maka dilakukan perbaikan berdasarkan Berita Acara Perbaikan Kesalahan Administrasi. Adapun tahapannya adalah sebagai berikut:

- 1) Penerbitan Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT) dapat dilaksanakan secara bersamaan;
- 2) Sertipikat dicetak menggunakan blanko Daftar Isian 206;
- 3) Penandatanganan SHAT hasil pelaksanaan PTSL dilaksanakan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL atas nama Kepala Kantor Pertanahan;
- 4) Pencatatan pada sertipikat: Pencatatan BPHTB/PPh terutang dicatat dalam sertipikat pada kolom yang telah disediakan (kolom pendaftaran peralihan hak, pembebanan hak dan pencatatan lainnya), dengan kalimat sebagai berikut:
 - a) “Terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan Surat Pernyataan tanggal atas nama”
 - b) “Terutang Pajak Penghasilan (PPh) sesuai dengan surat keterangan penjual/ yang bersangkutan tanggal atas nama.....”
- 5) Apabila BPHTB/PPh terutang telah dilunasi pada tahun berjalan maka penghapusan catatan dilakukan oleh Ketua Tim Ajudikasi

dan apabila dilunasi pada tahun berikutnya maka penghapusan catatan dilakukan oleh pejabat/petugas yang ditunjuk Kepala Kantor Pertanahan;

- 6) Penghapusan catatan BPHTB/PPH terutang dilakukan dengan cara pencoretan dan diberi catatan “BPHTB/PPH telah lunas berdasarkan SSB/SSP tanggal No. /Surat Keterangan Nihil tanggal No.” yang dibubuhi paraf;
- 7) SHAT hasil kegiatan PTSL dapat diterbitkan menggunakan blanko daftar isian dan dapat diterbitkan secara elektronik. Penerbitan SHAT secara elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Hasil kegiatan (output) K1 ini adalah berupa Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT) analog dan/atau elektronik.

m. Pendokumentasian Dan Penyerahan Hasil Kegiatan

Panitia Ajudikasi PTSL melakukan pengelompokan, pengolahan, penyimpanan dan penyerahan data PTSL yang meliputi:

- 1) Dokumen Data Yuridis yang terdiri dari identitas pemegang hak, alas hak/surat pernyataan, berita acara yang dibuat panitia, bukti pengumuman, berita acara pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis serta surat keputusan pemberian hak;

- 2) Dokumen Data Fisik yang terdiri dari data pengukuran dan perhitungan hasil pengukuran, Gambar Ukur, Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur;
- 3) Daftar Isian Pendaftaran Tanah dan hak atas tanah;
- 4) Buku tanah;
- 5) Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT);
- 6) Warkah K2, K3.1, K3.2, K3.3 dan K3.4;
- 7) Bukti administrasi keuangan; dan h. data administrasi lainnya.

Warkah yang menjadi dasar pelaksanaan PTSL (K1, K2, K3.1, K3.2, K3.3 dan K3.4) agar dilakukan proses digitalisasi sesuai dengan petunjuk proses digitalisasi dokumen/warkah. Khusus untuk warkah di luar K1 tata cara penyimpanannya dilakukan secara digital melalui proses pemindaian dan disusun berdasarkan nomor berkas pendaftaran per tahun disimpan dalam pangkalan data kementerian. Warkah asli setelah dipindai dikembalikan kepada pemilik dengan diberi teraan berupa cap atau tulisan bahwa dokumen ini sudah dipergunakan untuk pendaftaran dengan Output K2/K3.1/K3.2/K3.3/K3.4.

Penyimpanan data dapat dilakukan dalam bentuk elektronik. Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menyerahkan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan pada akhir kegiatan atau dapat dilakukan secara berkala dan disertai dengan data hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dalam bentuk analog dan

digital. Penyerahan seluruh hasil kegiatan PTSL dan warkah dibuat dalam bentuk Berita Acara Serah Terima yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dan Kepala Kantor Pertanahan secara periodik berdasarkan penyelesaian setiap penetapan lokasi PTSL.

Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT) diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya dan sertipikat wakaf diserahkan kepada nadzir secara bertahap. Penyerahan sertipikat dilakukan pada saat tahun anggaran berjalan atau paling lambat pada triwulan satu tahun berikutnya. Hasil kegiatan PTSL disimpan, didokumentasikan dan diarsipkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Hasil kegiatan PTSL disampaikan juga kepada Tim Percepatan Kebijakan Satu Peta guna memperkuat basis data Kebijakan Satu Peta. Hasil Kegiatan (output) tahap ini berupa : Berita Acara Serah Terima Hasil Kegiatan PTSL, Hasil kegiatan PTSL, dan Warkah.

n. Pelaporan.

Laporan pelaksanaan Panitia Ajudikasi Percepatan dilakukan secara berjenjang dan berkala dari Kantor Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah selanjutnya kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, dengan menggunakan Sistem Kendali Mutu Pelayanan Pertanahan (SKMPP).

1) Pelaporan Hasil Kegiatan

Pelaporan dilakukan secara berkala yang berisi perkembangan kemajuan dan permasalahan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL. Pelaporan dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk selanjutnya dilaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Kemajuan pelaksanaan kegiatan PTSL selain dapat dilihat/dipantau melalui dashboard PTSL, Kepala Kantor Pertanahan melaporkan melalui SKMPP Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan secara berkala dilaporkan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q. Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah dan Direktur Jenderal Survey Pemetaan dan Penataan Ruang.

Pelaporan akhir pelaksanaan kegiatan PTSL dari Kepala Kantor Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pelaporan akhir harus paling kurang memuat roadmap, pencapaian, hambatan kendala dan permasalahan.

2) Penanggungjawab Laporan

Kepala Kantor Pertanahan, untuk tingkat Kabupaten/Kota.

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, untuk tingkat Provinsi.

Hasil kegiatan (output) tahap pelaporan ini berupa: laporan berkala, dalam bentuk manual atau digital dan Laporan akhir, dalam bentuk manual atau digital.

4. Overlapping Dalam Penerbitan Sertipikat yang Diterbitkan Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Sebagaimana telah dipaparkan tersebut di atas, bahwa pelaksanaan kegiatan PTSL berdasarkan Pasal 4 Ayat (4) Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dilakukan dengan melalui 14 (empat belas) tahapan. Selanjutnya tahapan tersebut berdasarkan Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 3/Juknis-HK.02/III/2023 yang diterbitkan pada tanggal 3 Maret 2023 yaitu: 1). Perencanaan; 2). Penetapan lokasi; 3). Persiapan; 4). Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas; 5). Penyuluhan; 6). Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis; 7). Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak; 8). Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya; 9). Penyelesaian Kegiatan PTSL, 10). Penegasan

konversi, pengakuan hak dan pemberian hak; 11). Pembukuan hak; 12). Penerbitan sertipikat hak atas tanah; 13). Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan 14). Pelaporan.

Dari keempat belas tahapan tersebut, apabila dilalui dengan cermat dan seksama tahapan demi tahapan, maka tidak akan terjadi suatu permasalahan. Namun dalam sebuah implementasi kebijakan tidak mungkin tidak terjadi suatu permasalahan. Demikian juga pelaksanaan program PTSL di Kantor Pertanahan Kota Semarang. di Kantor Pertanahan Kota Semarang, berdasarkan hasil wawancara dengan Dian Puri Winasto, S.H., selaku Kepala Seksi Penanggulangan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kota Semarang, menyatakan terdapat permasalahan sertipikat dalam pelaksanaan PTSL.⁵⁸

Perihal terbitnya sertipikat melalui program PTSL ini, di Kantor Pertanahan Kota Semarang tahun 2023, ternyata ditemukan adanya sertipikat bermasalah sebanyak 202 sertipikat. Dari ke 202 sertipikat tersebut terdiri dari 3 (tiga) jenis permasalahan yaitu: *Pertama*, prosedur, penetapan, pendaftaran, dan peralihan hak sebanyak 190 sertipikat; *Kedua*, overlapping (tumpang tindih sebagian) 9 sertipikat; dan *Ketiga*, overlapping (tumpang tindih seluruhnya/sertifikat ganda) sebanyak 3 sertipikat. Berdasarkan data tersebut, dapat dikatakan lain bahwa permasalahan sertifikat khusus yang bidang tanahnya overlapping baik sebagian maupun seluruhnya dengan bidang tanah

⁵⁸ Wawancara Dian Puri Winasto selaku Kepala Seksi Penanggulangan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kota Semarang, Tanggal 03 Juni 2024, Pukul 15.00.

sertipikat yang lain, tercatat sebanyak 12 sertipikat atau 20% (dua puluh prosen).⁵⁹

Overlapping adalah tanah yang mengalami penumpukan sertipikat, yang mana pada objek bidang tanah yang sama terdapat 2 (dua) sertipikat hak atas tanah yang berbeda datanya, hal ini menimbulkan sengketa diantara kedua belah pihak yang masing-masing memegang sertipikat hak atas tanah tersebut.⁶⁰

Overlapping, merupakan kondisi di mana terdapat beberapa sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Dengan demikian, satu bidang tanah memiliki beberapa sertipikat yang berlainan datanya. Menurut Ali Achmad Chomzah, hal ini disebut juga dengan sertipikat tumpang tindih, baik tumpang tindih sebagian maupun tumpang tindih sebagian daripada tanah tersebut.⁶¹ Sertipikat tumpang tindih (overlapping) adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama, apabila terjadi sertipikat overlapping maka salah satu harus dibatalkan.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, dalam Islam menetapkan bahwa setiap umat dilarang mengambil atau menguasai yang bukan haknya. Istilah ini sebut *ghasb*. *Ghasb* secara bahasa artinya mengambil sesuatu secara zalim. Sedangkan menurut istilah *fuqaha* adalah mengambil dan atau menguasai hak orang lain secara zalim dan

⁵⁹ Data Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2022

⁶⁰ Karmita Afandi, *Op.Cit.*, hal. 16.

⁶¹ Ali Achmad Chomzah, 2003, *Seri Hukum Pertanahan Cetakan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta, Prestasi Pustaka, hlm. 14.

aniaya dengan tanpa hak. *Ghasb* adalah haram. Allah Subhanahu wa Ta'ala berfirman:

لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا بِيَأْهِهَا الَّذِينَ آمَنُوا
تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil...” (QS. An Nisaa’: 29).

Berdasarkan ketentuan QS. An Nisaa’: 29 tersebut di atas, dapat dimaknai bahwa kepemilikan tanah dalam kasus overlapping, merupakan suatu hal yang haram. Apakah overlapping disebabkan karena terdapat unsur kesengajaan atau ketidaksengajaan dari pemilik, maupun kelalaian petugas, dalam ketentuan ayat QS. An Nisaa’: 29 tersebut dapat diartikan juga bahwa mengambil atau menguasai yang bukan haknya dengan jalan yang batil adalah haram.

Di samping ayat tersebut di atas Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda:

مِنْهُ نَفْسٌ بِطَيْبٍ إِلَّا مُسْلِمٌ أَمْرِي مَالٌ يَجِلُّ أَل

Artinya: “Tidak halal mengambil harta seorang muslim kecuali dengan kerelaan dirinya.” (HR. Abu Dawud dan Daruquthni, dishahihkan oleh Syaikh al-Albani dalam *Shahihul Jami’* No. 7662)

Dalam sabda Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam tersebut di atas, disebutkan bahwa mengambil harta seseorang tanpa kerelaan atau

seizin pemiliknya, dinyatakan tidak halal. Kasus overlapping, tentu tidak dikehendaki pemiliknya, sehingga apabila terdapat seseorang lain yang memiliki harta (tanah) sebagian atau atau seluruhnya dapat dikatakan tidak halal.

Selanjutnya dalam Imam Bukhari dan Muslim meriwayatkan dari Aisyah *radhiyallahu 'anha*, bahwa Nabi *shallallahu 'alaihi wa sallam* bersabda:

أَرْضَيْنِ سَبْعَ مِّنَ الْقِيَامَةِ يَوْمَ يُطَوَّفُ فِيَّهٖ ظُلْمًا، الْأَرْضِ مِنْ شَيْبْرًا أَخَذَ مَنْ

Artinya: “*Barangsiapa yang mengambil sejengkal tanah secara zalim, maka Allah akan mengalungkan tujuh bumi kepadanya.*”

Berdasarkan sabda Nabi *shallallahu 'alaihi wa sallam* tersebut di atas, bahwa jika terdapat seseorang yang mengambil tanah secara zalim, akan dijatuhi sanksi dari Allah dengan mengalungkan tujuh bumi kepadanya. Memiliki tanah dalam kasus overlapping dapat dikatakan sebagai suatu hal yang zalim, dan harus dikembalikan.

Jika barang *ghasb* masih ada, maka dikembalikan seperti sedia kala. Namun jika sudah binasa, maka dengan mengembalikan gantinya. Jika seseorang merampas sesuatu dan ia tidak mengetahui di mana pemiliknya serta tidak mampu mengembalikannya, maka ia bisa serahkan kepada hakim yang akan menaruhnya di tempat yang benar atau ia sedekahkan memakai nama pemiliknya. Sehingga jika disedekahkan, maka pahalanya untuk pemilik barang dan si perampas sudah lepas tanggungan.

Dalam uraian pembahasan tersebut di atas, maka dapat diketahui kasus overlapping, sama artinya bahwa terdapat sebagian atau seluruh tanah yang seharusnya menjadi miliknya, menjadi milik orang lain juga. Menurut Hukum Islam, orang lain tersebut harus mengembalikan kepada pemiliknya.

5. Faktor-Faktor Yang Melatarbelakangi Terjadinya Overlapping Dalam Penerbitan Sertipikat Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Terjadinya overlapping atau penumpukan sertipikat pada objek bidang tanah yang sama terdapat 2 (dua) sertipikat hak atas tanah yang berbeda datanya, yang menimbulkan sengketa diantara kedua belah pihak yang masing-masing memegang sertipikat hak atas tanah tersebut, dapat disebabkan berbagai faktor.

Faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya overlapping dalam penerbitan sertipikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2023 dapat dilakukan analisis dengan menggunakan teori sistem hukum dari Lawrence M. Friedmann maka setiap sistem hukum terdiri dari 3 (tiga) sub-sistem, yakni struktur hukum (*struktur of law*), substansi hukum (*substance of the law*) dan budaya hukum (*legal culture*).

Dalam teori sistem hukum dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan substansi hukum adalah meliputi materi hukum yang misalnya

sebagaimana dituangkan dalam peraturan perundang-undangan maupun peraturan kebijakan. Kemudian yang dimaksud struktur hukum adalah institusi/lembaga, personel dan kewenangan penegakkan hukumnya. Sedangkan yang dimaksud budaya hukum adalah perilaku dan pola pikir masyarakat serta personel penegak hukum.⁶²

Berdasarkan berdasarkan hasil wawancara dengan Dian Puri Winasto, S.H., selaku Kepala Seksi Penanggulangan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kota Semarang,⁶³ berpijak pada teori sistem hukum dari Lawrence M. Friedmann tersebut menunjukkan terdapat kelemahan-kelemahan dalam kebijakan PTSL yang diterbitkan oleh pemerintah yaitu Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Adapun uraiannya adalah sebagai berikut:

a. Substansi Hukum (*Substance Of The Law*)

Tentang Substansi hukum (*Substance Of The Law*) Lawrence M. Friedman menjelaskan:

“Another aspect of the legal system is its substance. By this is meant the actual rules, norm, and behavioral patterns of people inside the system ...the stress here is on living law, not just rules in law books”.

Aspek lain dari sistem hukum adalah substansinya. Yang dimaksud dengan substansinya adalah aturan, norma, dan pola perilaku nyata manusia yang berada dalam sistem itu. Jadi substansi

⁶² Lawrence M. Friedman, *American Law An Introduction Second Edition (Hukum Amerika Sebuah Pengantar) Penerjemah Wishnu Basuki* (Jakarta: Tatanusa, 2001), hlm. 7-9.

⁶³ Dian Puri Winasto, *Op.Cit.*

hukum menyangkut peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memiliki kekuatan yang mengikat dan menjadi pedoman bagi aparat penegak hukum.

Substansi hukum Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang dijadikan pedoman para aparat petugas untuk pelaksanaan PTSL, berdasarkan hasil wawancara dengan Dian Puri Winasto, S.H., selaku Kepala Seksi Penanggulangan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kota Semarang, dari aspek substansi peraturan ini memiliki kelemahan-kelemahan, ketika peraturan ini dilaksanakan, yaitu berpotensi menyebabkan terjadinya permasalahan, salah satunya permasalahan overlapping, yaitu sebagai berikut:

- 1) Pasal 22 Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Dalam Pasal 22 Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, mengatur mengenai Penelitian Data Yuridis

Untuk Pembuktian Hak, sebagai berikut:

- (1) Untuk keperluan pembuktian hak, Panitia adjudikasi PTSL melakukan penelitian data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21
- (2) Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekalli, maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik

bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan.

- (3) Unsur itikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari kenyataan secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Itikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuktikan dengan pernyataan pemohon/peserta Ajudikasi PTSL yang menyatakan:
 - a. Tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa
 - b. Tidak termasuk atau bukan merupakan:
 - 1) Aset pemerintah, pemerintah daerah, atau badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah; atau
 - 2) Kawasan hutan
- (5) Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dengan ketentuan:
 - b. Disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi dan lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horisontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik dan yang menguasai bidang tanah tersebut; dan
 - c. Dibuat berdasarkan keterangan yang sebenarnya dan dapat dipertanggungjawabkan baik secara perdata maupun pidana, dan apabila dikemudian hari terdapat unsur ketidakbenaran dalam pernyataannya bukan merupakan tanggung jawab Panitia Ajudikasi.

Pembuktian hak dalam pelaksanaan PTSL diatur dalam Pasal 22 Peraturan Menteri/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tersebut di atas, berdasarkan hasil wawancara dengan Dian Puri Winasto, S.H., selaku Kepala Seksi Penanggulangan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kota Semarang,⁶⁴ dinyatakan bahwa

⁶⁴ Dian Puri Winasto, *Ibid.*

dalam pelaksanaannya terdapat persoalan terkait surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik dalam hal bukti kepemilikan tanah tidak lengkap atau tidak ada sama sekali.

Ketentuan Pasal 22 ini mensyaratkan adanya surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dan dengan itikad baik. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah harus disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dan dapat dipertanggungjawabkan baik secara perdata maupun pidana. Apabila di kemudian hari terdapat unsur ketidakbenaran dalam pernyataannya, bukan merupakan tanggung jawab Panitia Ajudikasi PTSL. Ketentuan ini dapat diartikan sebagai berikut:

- a) Penguasaan fisik bidang tanah yang dimaksud adalah selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut tidak boleh kurang dari 20 tahun dan atau diselingi oleh jeda waktu misalnya penguasaan baru 10 tahun karena peristiwa tertentu beralih ke pihak lain, kemudian genap mau 20 tahun kembali ke penguasaan semula, serta penguasaan tanahnya tidak diganggu gugat oleh pihak lain sesuai dengan Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997.
- b) Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah harus disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi. Ketentuan

ini berpotensi adanya pemalsuan surat pernyataan seharusnya dapat diperkuat kesaksian orang yang dapat dipercaya, misalnya disaksikan oleh 2 orang saksi dan diketahui oleh RT, RW, dan desa/kelurahan. Adanya akibat hukum apabila ditemukan memalsukan isi dan penandatanganan surat pernyataan yaitu bersedia dituntut dimuka hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.

- c) Apabila adanya unsur ketidakbenaran surat pernyataan bukan merupakan tanggung jawab Panitia Ajudikasi PTSL. Ini merupakan bentuk perlindungan diri dari jerat hukum Panitia Ajudikasi PTSL dan hal ini dapat dibenarkan karena dalam aspek pembuktian tidak mempunyai kewenangan hak uji materil tentang kebenaran surat pernyataan, hanya hak uji formal saja mengenai syarat-syarat administrasi. Misalnya, mengecek surat pernyataan sudah ditandatangani oleh para pihak, kebenaran tentang kesesuaian antara orang yang menandatangani bukan merupakan kewenangan Panitia Ajudikasi.

Unsur itikad baik dari kenyataan secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan, dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Itikad baik dibuktikan dengan pernyataan pemohon/ peserta Ajudikasi PTSL yang menyatakan: a). tidak terdapat keberatan dari pihak

lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa; dan b). tidak termasuk atau bukan merupakan aset Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Negara/ Badan Usaha Milik Daerah; atau Kawasan Hutan (Pasal 22).

Untuk meminimalisir terjadinya kasus sengketa tanah khususnya overlapping, seyogyanya peran dan koordinasi desa/kelurahan tidak diabaikan dalam membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagai bukti formal penguasaan atas tanah dengan itikad baik harus ada pengakuan dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan.

Pada dasarnya itikad baik dimaknai dengan kejujuran, kejujuran pemegang hak dalam perolehan tanahnya, jujur dalam memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan. Ketentuan itikad baik merupakan lawan dari itikad buruk atau ketidakjujuran. Sulit untuk mengidentifikasi itikad baik karena mempunyai makna yang abstrak sehingga menimbulkan makna yang berbeda-beda. Itikad baik dalam pengertian Pasal 22 jujur dalam menguasai fisik atas tanah dan jujur dalam memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan. Ukuran telah melakukan itikad baik dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam bentuk pengiraan-pengiraan dalam hati bahwa pemohon telah memenuhi syarat-syarat administrasi yang telah ditentukan.

Berdasarkan analisis ketentuan Pasal 22 ini yang mensyaratkan adanya surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dan dengan itikad baik. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah harus disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dan dapat dipertanggungjawabkan baik secara perdata maupun pidana, menurut Penulis sangat lemah kekuatan hukumnya dan rentan dengan pemalsuan dokumen dengan menghadirkan saksi palsu, sehingga potensi terjadinya overlaping sangat besar, artinya bahwa upaya mengatasi problematikan Pasal 22 ini sebaiknya mengutamakan peran dan koordinasi desa/kelurahan, bahkan RT RW sebagai ujung tombak dalam penelitian data yuridis untuk pembuktian hak.

2) Pasal 24 Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Dalam Pasal 24 Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, mengatur mengenai pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya, yang biasa disebut asas publisitas.

Asas publisitas atau *openbarrheid* menurut Soedikno Mertokusumo, menyatakan bahwa setiap orang berhak

mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah. Selain itu setiap orang berhak mengajukan keberatan sebelum penerbitan sertifikat, sertifikat pengganti, sertifikat hilang atau sertifikat rusak.⁶⁵

Adapun asas publisitas yang diatur dalam ketentuan Pasal 24 Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai berikut:

- (1) Rekapitulasi data yuridis yang sudah dituangkan dalam risalah penelitian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan dalam peta bidang-bidang tanah, dimasukkan dalam daftar data yuridis dan data bidang tanah.
- (2) Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian kepemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir penumuman data fisik dan data yuridis (DI 201B) selama 14 (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kelurahan.
- (3) Pihak yang berkepentingan diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis (DI 201B) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama jangka waktu pengumuman.
- (4) Setelah masa pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir, data fisik dan data yuridis disahkan oleh Panitia Ajudikasi PTSL yang dibuat dalam bentuk berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis (DI 202).
- (5) Data yuridis dan data fisik bidang tanah dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

⁶⁵ Waskito, *Op.Cit.*, hlm. 9.

- (6) Apabila pada waktu pengesahan data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) masih terdapat kekuranglengkapan data atau masih terdapat keberatan yang belum diselesaikan, maka data fisik dan data yuridis tetap disahkan dengan memberikan catatan pada berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang belum diselesaikan.
- (7) Dalam hal terdapat pihak yang mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan gugatan ke pengadilan.
- (8) Keberatan sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (6) dicatat dalam daftar keberatan/sanggahan terhadap pengumuman hasil penelitian data fisik dan data yuridis (DI 309).
- (9) Penanganan keberatan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 24 Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, mengenai asas publisitas dijelaskan bahwa masa sanggah pengajuan keberatan terkait pengumuman data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah selama 14 (empat belas) hari.

Ketentuan waktu masa sanggah ini, berdasarkan hasil wawancara dengan Dian Puri Winasto, S.H., selaku Kepala Seksi Penanggulangan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kota Semarang,⁶⁶ begitu singkat jika dibandingkan dengan ketentuan dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang memberikan kelonggaran waktu 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis

⁶⁶ Dian Puri Winasto, *Ibid.*

atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

Menurut analisa Penulis, sempitnya ruang masa sanggah 14 (empat belas) hari, meskipun memenuhi asas publisitas, berpotensi untuk setiap orang tidak mengetahui informasi data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah, mengingat data tersebut diumumkan pada papan pengumuman kantor kelurahan. Bagi setiap orang yang kurang mendapatkan akses informasi, maka masa sanggah ini bisa jadi terlewatkan, dan hal inilah berpotensi terjadinya overlapping.

Berdasarkan uraian mengenai faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya overlapping dalam penerbitan sertipikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2023, dilihat dari sudut substansi hukum Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terdiri dari 2 (dua) hal yaitu : *Pertama*, Pasal 22, lemahnya kekuatan pembuktian dari surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dan dengan itikad baik, dan disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dan dapat dipertanggungjawabkan; *Kedua*, Pasal 24, sempitnya ruang masa sanggah 14 (empat belas)

hari meskipun memenuhi asas publisitas, dapat terlewatkan bagi setiap orang yang kurang mendapatkan akses informasi.

b. Struktur Hukum (*Struktur Of Law*)

Tentang struktur hukum (*Struktur Of Law*), Lawrence M.

Friedman menjelaskan:

*“To begin with, the legal sytem has the structure of a legal system consist of elements of this kind: the number and size of courts; their jurisdiction....Strukture also means how the legislature is organized....what procedures the police department follow, and so on. Strukture, in way, is a kind of cross section of the legal system...a kind of still photograph, with freezes the action.”*⁶⁷

Struktur dari sistem hukum terdiri atas unsur berikut ini, jumlah dan ukuran pengadilan, yurisdiksinya (termasuk jenis kasus yang berwenang mereka periksa), dan tata cara naik banding dari pengadilan ke pengadilan lainnya. Struktur juga berarti bagaimana badan legislatif ditata, apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh eksekutif, prosedur apa yang diikuti oleh yudikatif dan sebagainya. Jadi struktur (legal struktur) terdiri dari lembaga hukum yang ada dimaksudkan untuk menjalankan perangkat hukum yang ada.

Struktur adalah pola yang menunjukkan tentang bagaimana hukum dijalankan menurut ketentuan-ketentuan formalnya. Struktur ini menunjukkan bagaimana pengadilan, pembuat hukum dan badan serta proses hukum itu berjalan dan dijalankan oleh para penegak hukum. Penegak hukum sangat berpengaruh terhadap proses

⁶⁷ Lawrence M. Friedman, *Op.Cit.*, hlm. 9.

penegakkan hukum, sebaik apapun hukum itu dibuat, apabila struktur pelaksanaannya tidak dilandasi profesionalise, maka tidak akan melahirkan putusan yang adil, sehingga tidak akan pernah juga terwujud keadilan bagi masyarakat.

Kelemahan dari Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilihat dari aspek struktur hukum berdasarkan hasil wawancara dengan Dian Puri Winasto, S.H., selaku Kepala Seksi Penanggulangan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kota Semarang,⁶⁸ adalah terlibatnya Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi

Target pendaftaran tanah melalui Program PTLIS adalah sebanyak 126 juta bidang tanah di Indonesia, harus terdaftar dan tersertifikasi secara keseluruhan pada tahun 2025. Untuk di Kota Semarang target tahun 2023 adalah sebanyak 8.249 bidang lahan di seluruh wilayah Kota Semarang. Untuk memenuhi target 8.249 bidang lahan pada tahun 2023, Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan kerjasama dengan mitra. Salah satunya adalah Surveyor Kadaster Berlisensi.

Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) adalah badan usaha yang telah mendapatkan izin dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dan telah menjadi

⁶⁸ Dian Puri Winasto, *Ibid.*

mitra resmi dari ATR/BPN. KJSB terdiri dari tenaga-tenaga Surveyor Kadaster Berlisensi (SKB) yang memiliki keahlian dan terampil melaksanakan tugas-tugas survey pengukuran dan pemetaan dalam rangka pendaftaran tanah dan bertanggung jawab atas data survey dan pemetaan yang dihasilkan.

KJSB memiliki peran mengadakan survey, pengukuran, dan pemetaan di bidang pertanahan dan ruang serta kegiatan di bidang informasi geospasial. Adapun kegiatan pengukuran dan pemetaan dapat meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang tanah, serta pembuatan peta bidang tanah (PBT). PBT inilah yang nantinya akan digunakan sebagai syarat dalam beberapa layanan pertanahan. Perlu diketahui bahwa KJSB juga bertugas dalam hal pemeliharaan data pendaftaran tanah yang meliputi pemisahan/pemecahan, penggabungan, pengembalian atau rekonstruksi batas dan peningkatan maupun perubahan hak.

Kerjasama ini didasarkan Pasal 13 Ayat (2) Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dijelaskan bahwa :

“Satgas fisik terdiri dari unsur Aparatur Sipil Negara Kementrian, Pegawai Tidak Tetap/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementrian, Surveyor Kadaster Berlisensi, Asisten Surveyor Kadaster Berlisensi dan/atau KJSKB yang diketuai oleh wakil ketua bidang fisik panitia adjudikasi”

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, Surveyor Kadaster Berlisensi, Asisten Surveyor Kadaster Berlisensi dan/atau KJSKB

masuk dalam tim satgas fisik. Berdasarkan Pasal 15 Ayat (1) Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, tugas dari satgas fisik adalah :

- a. Pengukuran bidang tanah secara kadartral yang dituangkan pada gambar ukur, atas penunjukkan pemilik tanah atau kuasanya.
- b. Melaksanakan pemetaan bidang tanah pada peta pendaftaran dan membuat peta bidang tanah
- c. Menjalankan prosedur dan memasukan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah pada aplikasi KKP.
- d. Menandatangani gambar ukur dan dokumen terkait
- e. Dalam hal pelaksana kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah oleh pihak ketiga, maka Surveyor Kadaster Berlisensi menandatangani peta bidang tanah untuk pembuatannya; dan
- f. Menyampaikan peta bidang tanah kepada ketua panitia adjudikasi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 13 Ayat (2) tersebut di atas, berdasarkan hasil wawancara dengan dengan Dian Puri Winasto, S.H., selaku Kepala Seksi Penanggulangan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kota Semarang,⁶⁹ menyatakan bahwa keterlibatan dari Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi mempunyai potensi besar untuk terjadinya overlapping, karena hasil pengukuran dan pemetaan dapat meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang tanah, serta pembuatan peta bidang tanah (PBT), kurang sesuai dengan *Standar Operating Prosedur* (SOP) Kantor Pertanahan Kota Semarang.

⁶⁹ Dian Puri Winasto, *Ibid.*

Penulis, sependapat dengan pernyataan Dian Puri Waskito, keterlibatan dari Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi dimungkinkan berdampak overlapping, karena tidak sesuai *Standar Operating Prosedur* (SOP) Kantor Pertanahan. Selain itu ketentuan ini juga tidak selaras dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang ternyata tidak melibatkan Surveyor Kadaster Berlisensi dalam proses pendaftaran tanah. Mengingat persoalan pendaftaran tanah merupakan tanggung jawab mutlak dari pemerintah, maka pemerintah menunjuk panitia pendaftaran tanah sesuai dengan kompetensinya, sebagaimana dapat dilihat dalam Pasal 8, yang mengatur bahwa dalam pendaftaran tanah secara sistematis, kepala kantor pertanahan dibantu oleh panitia adjudikasi yang terdiri dari ketua panitia yang dijabat oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional, dan beberapa orang anggota yang berasal dari pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai pengetahuan di bidang pendaftaran tanah dan hak-hak atas tanah, serta kepala kelurahan/pamong kelurahan. Dalam ketentuan ini jelas tidak menggunakan jasa Surveyor Kadaster Berlisensi.

Berdasarkan uraian mengenai faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya overlapping dalam penerbitan sertipikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2023, dilihat dari sudut struktur

hukum adalah terlibatnya Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi sebagai Satgas Fisik dalam pengukuran dan pemetaan dapat meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang tanah, serta pembuatan peta bidang tanah (PBT), hasilnya kurang sesuai dengan *Standar Operating Prosedur* yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan.

c. Budaya Hukum (*Legal Culture*).

Tentang budaya hukum (*Legal Culture*), Lawrence M. Friedman menjelaskan:

*“The third component of legal system, of legal culture. By this we mean people’s attitudes toward law and legal system their belief ...in other word, is the climate of social thought and social force which determines how law is used, avoided, or abused”.*⁷⁰

Kultur hukum menyangkut budaya hukum yang merupakan sikap manusia (termasuk budaya hukum aparat penegak hukumnya) terhadap hukum dan sistem hukum. Sebaik apapun penataan struktur hukum untuk menjalankan aturan hukum yang ditetapkan dan sebaik apapun kualitas substansi hukum yang dibuat tanpa didukung budaya hukum oleh orang-orang yang terlibat dalam sistem dan masyarakat maka penegakan hukum tidak akan berjalan secara efektif.

Dalam budaya hukum dapat dilihat dari tradisi perilaku kesehariannya yang sajalin dan mencerminkan rambu rambu yang berlaku bagi subjek hukum, timbulnya kepatuhan dalam

⁷⁰ Lawrence M. Friedman, *Op.Cit.*, hlm. 9.

kehidupan sehari-hari dan kelompok diawali dari kesadaran hukum masyarakat. Kesadaran hukum dapat tumbuh karena adanya rasa takutnya yang diberikan oleh sanksi hukum.

Banyaknya kebutuhan masyarakat di Indonesia dan kurangnya pemberdayaan hukum membuat masyarakat untuk melanggar ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan. Kesadaran hukum dapat diartikan sebagai kesadaran seseorang atau suatu kelompok masyarakat kepada aturan-aturan atau hukum yang berlaku. Kesadaran hukum sangat diperlukan oleh suatu masyarakat. Hal ini bertujuan agar ketertiban, kedamaian, ketenteraman, dan keadilan dapat diwujudkan dalam pergaulan antar sesama. Tanpa memiliki kesadaran hukum yang tinggi, tujuan tersebut akan sangat sulit dicapai.

Faktor yang mempengaruhi kesadaran hukum yang pertama adalah pengetahuan tentang kesadaran hukum. Peraturan dalam hukum harus disebarkan secara luas dan telah sah. Maka dengan sendirinya peraturan itu akan tersebar dan cepat diketahui oleh masyarakat. Kesadaran hukum sebenarnya merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat di dalam diri manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada. Sebenarnya yang ditekankan adalah nilai-nilai tentang fungsi hukum dan bukan suatu penilaian hukum terhadap kejadian-kejadian yang konkrit dalam masyarakat yang bersangkutan.

Masyarakat yang melanggar belum tentu mereka melanggar hukum. Hal tersebut karena bisa jadi karena kurangnya pemahaman dan pengetahuan masyarakat tentang kesadaran hukum dan peraturan yang berlaku dalam hukum itu sendiri. Faktor yang mempengaruhi kesadaran hukum selanjutnya adalah tentang ketaatan masyarakat terhadap hukum. Dengan demikian seluruh kepentingan masyarakat akan bergantung pada ketentuan dalam hukum itu sendiri. Namun juga ada anggapan bahwa kepatuhan hukum justru disebabkan dengan adanya takut terhadap hukuman ataupun sanksi yang akan didapatkan ketika melanggar hukum.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kesadaran masyarakat dapat dilihat dari banyaknya tingkat kepatuhan dan ketaatan hukum bermasyarakatnya. Kesadaran hukum dapat diartikan sebagai kepatuhan seseorang atau kelompok masyarakat kepada aturan-aturan atau hukum yang berlaku. Kepatuhan masyarakat terhadap hukum dalam hakikatnya dapat dimaknai sebagai kesetiaan dari masyarakat sebagai subjek hukum yang diwujudkan melalui tindakan atau perilaku yang sesuai dengan hukum yang ada. Dan juga kepatuhan hukum yang ada di masyarakat tidak seluruhnya yang mengetahui apa itu hukum, sistem hukum saat ini, kesadaran masyarakat terhadap hukum, dan contoh hukum yang ada dan tergantung pribadinya masing-masing terhadap cara pandang dan kepeduliannya terhadap hukum tersebut.

Sehubungan dengan pelaksanaan program pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang, keberhasilannya tidak terlepas dari faktor budaya hukum. Sebagaimana diuraikan sebelumnya bahwa terdapat permasalahan overlapping. Adapun faktor yang melatarbelakangi terjadinya overlapping dalam penerbitan sertipikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2023, dilihat dari budaya hukum berdasarkan hasil wawancara dengan dengan Dian Puri Winasto, S.H., selaku Kepala Seksi Penanggulangan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kota Semarang, adalah lemahnya kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya persyaratan administratif dalam proses pendaftaran tanah. Dengan bingkai pemikiran yang seperti itu dan dibatasi dengan waktu, mengingat program PTSL ini merupakan program percepatan, sehingga budaya yang melekat adalah pelayanan dari pejabat petugas yang memudahkan segala urusan.

Manusia sebagai makhluk sosial yang bersifat *zoon politicon* (Aristoteles) yang nyata dalam kehidupan masyarakat itu tidaklah mudah. Hal ini disebabkan karena setiap manusia mempunyai kebutuhan dan kepentingan sendiri yang sering bertentangan satu sama lain. Dari akibat perbedaan itu sering terjadi konflik atau sengketa di dalam masyarakat. Disinilah aturan tata kehidupan antarmanusia yang disebut hukum itu dibutuhkan di tengah

tengah masyarakat. Peranan kesadaran hukum masyarakat sebagaimana tujuan hukum itu sendiri adalah menjamin kepastian dan keadilan.

Hal ini dapat menyebabkan timbulnya suatu masalah berupa overlapping, sehingga pada waktu tertentu cenderung terjadi konflik dan ketegangan-ketegangan sosial yang tentunya dapat mengganggu jalannya perubahan masyarakat sebagaimana arah yang dikehendaki. Keadaan demikian terjadi oleh karena Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang diciptakan diharapkan dapat dijadikan pedoman (standar) dalam bertindak bagi masyarakat tidak ada kesadaran hukum untuk memenuhi persyaratan administratif, sehingga cenderung tidak ada ketaatan hukum dan terjadi overlapping.

Tanpa adanya kesediaan warga masyarakat dalam mengikuti perintah yang diatur dalam Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk dikerjakan dengan sukarela, tidak setiap usaha untuk mengefektifkan bekerjanya hukum dalam kehidupan bermasyarakat akan dapat terwujud seperti yang diharapkan. Ancaman sanksi sekeras apapun terbukti tidak akan dapat mengontrol perilaku subjek dengan sepenuhnya.

Berdasarkan uraian dan pembahasan tersebut di atas, faktor yang melatarbelakangi terjadinya overlapping dalam penerbitan sertipikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2023, dilihat dari sudut budaya hukum adalah lemahnya kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya persyaratan administratif dalam proses pendaftaran tanah.

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah diauraikan tersebut di atas, maka faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya overlapping dalam penerbitan sertipikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2023, dapat dilihat dari 3 (tiga) sudut yaitu: *Pertama*, substansi hukum (*substance of the law*), terdapat kelemahan dalam Pasal 22 dan Pasal 24 Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pasal 22, terdapat kelemahan dalam hal kekuatan pembuktian dari surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dan dengan itikad baik, dan disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dan dapat dipertanggungjawabkan; Pasal 24, dalam hal sempitnya ruang masa sanggah 14 (empat belas) hari meskipun memenuhi asas publisitas, dapat terlewatkan bagi setiap orang yang kurang mendapatkan akses informasi; *Kedua*, struktur hukum (*struktur of law*), bahwa dalam proses pelaksanaan Program PTSL

melibatkan Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi sebagai Satgas Fisik dalam pengukuran dan pemetaan dapat meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang tanah, serta pembuatan peta bidang tanah (PBT), hasilnya kurang sesuai dengan *Standar Operating Prosedur* yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan; dan *Ketiga*, budaya hukum (*legal culture*), yaitu lemahnya kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya persyaratan administratif dalam proses pendaftaran tanah.

B. Jaminan Kepastian Hukum Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Yang Overlapping Di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 19 UUPA, Pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Indonesia merupakan pendaftaran tanah dalam rangka “*rechts kadaster*” yaitu pendaftaran tanah yang tujuannya adalah dalam rangka untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, pada proses akhir pendaftaran tanah diterbitkan alat bukti berupa Buku Tanah dan sertipikat Tanah yang terdiri salinan Buku Tanah dan Surat Ukur. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara pada umumnya dan ekonomi rakyat khususnya, serta untuk segera mewujudkan apa yang diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA.

Pada umumnya permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah harus menempuh suatu prosedur yang ditentukan oleh BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota selaku instansi yang berwenang menerbitkan sertifikat. Di samping harus menempuh prosedur yang ditentukan, pemohon juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan secara sepihak oleh BPN (melalui Peraturan Kepala BPN). Prosedur dan persyaratan itu berbeda-beda tergantung dari jenis hak atas tanahnya.

Masalah pendaftaran tanah menjadi salah satu pokok perhatian pemerintah. Untuk menanggulangi masalah tersebut, pemerintah yang melalui Kementerian ATR/BPN meluncurkan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai Program Prioritas Nasional. Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini dimaksudkan untuk golongan masyarakat menengah sampai dengan golongan ekonomi rendah dapat memiliki sertifikat hak atas tanah dengan biaya murah, serta untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini selain dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap juga dituangkan dalam Instruksi

Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia, serta 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.

PTSL dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang memiliki kepentingan dengan tanah yang dikuasainya tersebut. Kepastian hukum kepemilikan tanah dapat diwujudkan dengan penerbitan sertifikat tanah. Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, Gustav Radbruch, dalam bukunya yang berjudul “*einführung in die rechtswissenschaften*”, menuliskan bahwa ada 3 (tiga) tujuan hukum, yaitu kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*), keadilan (*Gerechtigkeit*), dan kepastian (*Rechtssicherheit*). Pelaksanaan ketiga tujuan hukum ini harus menggunakan asas prioritas.⁷¹

Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai

⁷¹ Mario Julyano, dan Aditya Yuli Sulistyawan, *Op.Cit.*, hal. 13-22.

kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.

Keadilan bisa saja lebih diutamakan dan mengorbankan kemanfaatan bagi masyarakat luas. Gustav Radbruch menyatakan bahwa adanya skala prioritas yang harus dijalankan, di mana prioritas pertama selalu keadilan, kemudian kemanfaatan dan terakhir barulah kepastian hukum. Hukum menjalankan fungsinya sebagai sarana konservasi kepentingan manusia dalam masyarakat. Tujuan hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai yang membagi hak dan kewajiban antara setiap individu di dalam masyarakat. Hukum juga memberikan wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Menurut Gustav Radbruch, dapat dikatakan sebagai suatu nilai dasar hukum, yakni kepastian hukum. Asas kepastian hukum pada tulisan ini coba untuk dipahami bagaimana korelasinya dengan penalaran positivisme hukum.

Gustav Radbruch, juga menyebutkan bahwa terdapat 4 (empat) hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, diantaranya ialah:

- 1) Hukum positif yaitu undang-undang
- 2) Hukum yang didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan
- 3) Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan
- 4) Hukum positif tidak boleh mudah berubah.⁷²

⁷² Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag, Stuttgart, hal. 36.

Kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat orang, bersifat menyamaratakan. Keadilan bersifat subjektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan, dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu menjadi aspek yuridis. Aspek ini nantinya dapat menjamin adanya kepastian hukum, bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Uraian-uraian mengenai kepastian hukum menurut Gustav Radbruch di atas, maka dapat dikatakan lain bahwa kepastian hukum sesungguhnya mengandung beberapa arti yakni, adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kotradiktif, tidak berubah-ubah, dan dapat dilaksanakan. Sehingga dapat dilakukan analisis bahwa :

Pertama, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Sistematis Lengkap sesungguhnya nampak terdapat kejelasan tidak multi tafsir, dan dapat dilaksanakan, namun peratran ini merupakan peraturan tentang pendaftaran tanah yang kontradiktif dengan peraturan sebelumnya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Meskipun Program PTSL bertujuan untuk menjamin

kepastian hukum pemegang hak atas kepemilikan tanah, seharusnya tidak kontradiktif dengan peraturan yang sudah ada.

Kedua, selain terdapat kontradiktif, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Sistematis Lengkap, juga peraturan ini sering berubah-ubah. Sebagaimana peraturan ini sudah sering dilakukan perubahan. Sebelum peraturan menteri ini, yang berlaku adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Artinya bahwa untuk mewujudkan kepastian hukum bagi masyarakat peraturan tidak boleh sering dilakukan perubahan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat diketahui bahwa berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Sistematis Lengkap, yang kontradiktif dengan dan selalu berubah-ubah maka menimbulkan ketidakpastian hukum dalam proses pendaftaran tanah, salah satunya adalah overlapping. Berdasarkan hasil

wawancara dengan Dian Puri Winasto, S.H., selaku Kepala Seksi Penanggulangan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kota Semarang, terdapat permasalahan sertipikat PTSL sebanyak 202 sertipikat.

Dari ke 202 sertipikat tersebut terdiri dari 3 (tiga) jenis permasalahan yaitu: *Pertama*, prosedur, penetapan, pendaftaran, dan peralihan hak sebanyak 190 sertipikat; *Kedua*, overlapping (tumpang tindih sebagian) 9 sertipikat; dan *Ketiga*, overlapping (tumpang tindih seluruhnya/sertifikat ganda) sebanyak 3 sertipikat. Berdasarkan data tersebut, dapat dikatakan lain bahwa permasalahan sertifikat khusus yang bidang tanahnya overlapping baik sebagian maupun seluruhnya dengan bidang tanah sertipikat yang lain, tercatat sebanyak 12 sertipikat atau 20% (dua puluh prosen).⁷³

Walaupun pada kenyataannya sertifikat yang diperoleh dari pendaftaran tanah belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap subjek maupun objek tanahnya, dibuktikan dengan ditengah-tengah masyarakat terdapat fakta bahwa masih banyak persoalan atau sengketa tanah yang sudah terdaftar hak atas tanahnya, dengan kata lain tanah itu sudah bersertifikat.

Langkah yang dilakukan oleh pemerintah ini dinilai sudah baik dalam mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum masyarakat pemilik tanah, hal ini ditunjukkan dengan adanya keseriusan dari pemerintah pusat dengan terus memperbaharui peraturan percepatan

⁷³ Data Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2022

pendaftaran tanah yang disambut baik oleh pemerintah daerah sebagai petugas yang diarahkan dengan satu prosedur yang tertuang dalam petunjuk teknis pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Namun, Pemerintah harus tetap terus mencari solusi dan memperbaiki sistem pendaftaran tanah dalam rangka mengoptimalkan tujuan pendaftaran tanah, yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang hakiki. Solusi tersebut adalah penyelesaian secara musyawarah mufakat selaras dengan sila Pancasila yaitu sila keempat, sehingga dari 12 sertipikat overlapping, terdapat 7 dapat diselesaikan dengan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan 5 melalui jalur peradilan.

Khusus untuk langkah mediasi ini didasarkan pada Pasal 24 Ayat (9) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Sistematis Lengkap, menginstruksikan untuk penyelesaian berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sengketa tanah *overlapping* Di Kantor Pertanahan Kota Semarang Penyelesaian sengketa tanah menggunakan mekanisme alternatif penyelesaian sengketa atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR) berdasarkan Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, bahwa Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak,

yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

Secara khusus sengketa tanah *overlapping* Di Kantor Pertanahan Kota Semarang diselesaikan dengan cara mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 43 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Mediasi disebutkan dalam Pasal 1 angka (11) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, bahwa mediasi adalah cara Penyelesaian Kasus melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau mediator pertanahan.

Mekanisme penyelesaian mediasi dapat dilaksanakan oleh dan atas inisiatif dari Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau atas inisiatif pihak yang bersengketa; atau perorangan atau lembaga atas inisiatif pihak yang bersengketa. Pada prinsipnya Mediasi wajib dihadiri oleh para pihak/prinsipal. Apabila para pihak tidak dapat hadir karena alasan kesehatan dan/atau alasan lain yang sah, Mediasi dapat diwakili oleh kuasa yang diberi kewenangan untuk memutus dengan persetujuan oleh pihak yang bersengketa. Apabila

para pihak sudah diundang 3 (tiga) kali secara patut tetapi tidak hadir maka Mediasi dinyatakan gagal.

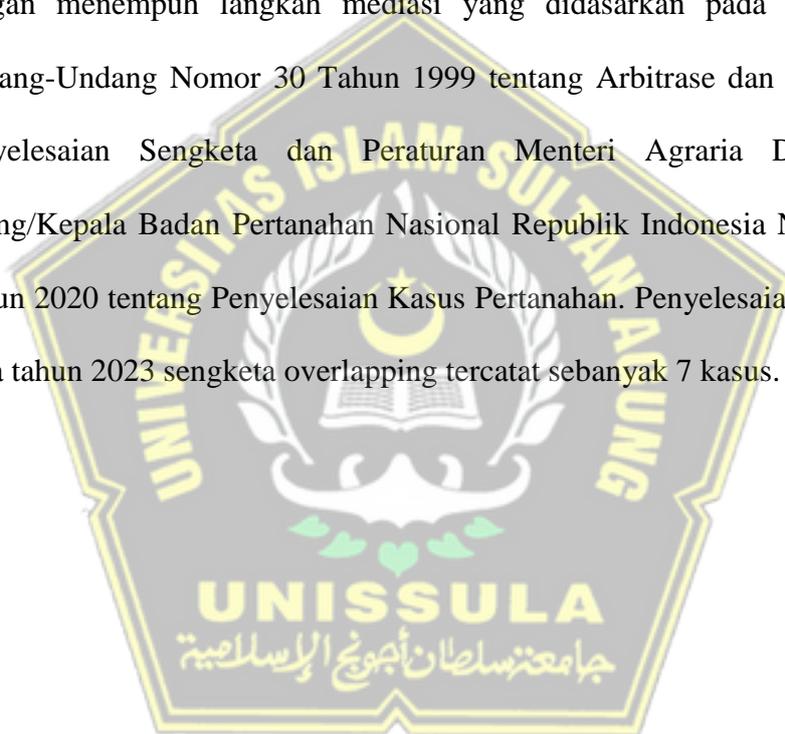
Dalam pelaksanaan Mediasi dapat menghadirkan ahli dan/atau instansi terkait dengan persetujuan para pihak. Dalam hal Mediasi tercapai kesepakatan perdamaian dituangkan dalam akta perdamaian dan didaftarkan oleh para pihak di Pengadilan Negeri wilayah hukum letak tanah yang menjadi objek Kasus untuk memperoleh putusan perdamaian.

Pelaksanaan hasil Mediasi terkait dengan administrasi pertanahan diajukan permohonan kepada Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dengan melampirkan putusan perdamaian, akta perdamaian; dan data/dokumen mengenai tanah objek Kasus.

Dalam hal misalkan mediasi tidak menghasilkan kesepakatan dan/atau gagal maka Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya mengambil keputusan Penyelesaian Kasus. Hasil mediasi dituangkan dalam berita acara pelaksanaan mediasi yang berisi kesepakatan dan tindak lanjut dari mediasi yang ditandatangani oleh pejabat/ketua tim penyelesaian/mediator. Pada tahun 2023, Kantor Pertanahan Kota Semarang mampu menyelesaikan secara mediasi permasalahan overlapping sebanyak 7 kasus. Langkah mediasi ini ditempuh merupakan salah satu bentuk pertanggungjawaban dari Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai kepanjangan tangan pemerintah untuk

mewujudkan kepastian hukum kepemilikan hask atas tanah bagi masyarakat.

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan tersebut di atas, maka dapat diketahui bahwa jaminan kepastian hukum dalam penerbitan sertifikat tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang Overlapping di Kantor Pertanahan Kota Semarang, diwujudkan dengan menempuh langkah mediasi yang didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Penyelesaian mediasi pada tahun 2023 sengketa overlapping tercatat sebanyak 7 kasus.



BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah diauraikan tersebut di atas maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya overlapping dalam penerbitan sertipikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2023, dapat dilihat dari 3 (tiga) sudut yaitu: *Pertama*, substansi hukum (*substance of the law*), terdapat kelemahan dalam Pasal 22 dan Pasal 24 Permen Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pasal 22, terdapat kelemahan dalam hal kekuatan pembuktian dari surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dan dengan itikad baik, dan disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dan dapat dipertanggung-jawabkan; Pasal 24, dalam hal sempitnya ruang masa sanggah 14 (empat belas) hari meskipun memenuhi asas publisitas, dapat terlewatkan bagi setiap orang yang kurang mendapatkan akses informasi; *Kedua*, struktur hukum (*struktur of law*), bahwa dalam proses pelaksanaan Program PTSL melibatkan Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi sebagai Satgas Fisik dalam pengukuran dan

pemetaan dapat meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang tanah, serta pembuatan peta bidang tanah (PBT), hasilnya kurang sesuai dengan *Standar Operating Prosedur* yang telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan; dan *Ketiga*, budaya hukum (*legal culture*), yaitu lemahnya kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya persyaratan administratif dalam proses pendaftaran tanah.

2. Jaminan kepastian hukum dalam penerbitan sertifikat tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang Overlapping di Kantor Pertanahan Kota Semarang, diwujudkan dengan menempuh langkah mediasi yang didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Penyelesaian mediasi pada tahun 2023 sengketa overlapping tercatat sebanyak 7 kasus.

B. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan tersebut di atas, maka dapat dikemukakan saran bagi pihak-pihak terkait, sebagai berikut:

1. Mengingat terdapatnya faktor yang melatarbelakangi terjadinya overlapping dalam penerbitan sertipikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap, baik dari segi substansi hukum (*substance of the law*), struktur hukum (*struktur of law*), dan budaya

hukum (*legal culture*), maka dapat dikemukakan saran bagi pihak-pihak terkait, yaitu:

- a. Pemerintah, sebaiknya selaku pembuat kebijakan tentang PTSL, kedepannya lebih bijaksana dalam menyusun kebijakan sehingga tidak terjadi overlapping.
 - b. Kantor Pertanahan, sebaiknya selaku pihak yang berwenang dalam melaksanakan Program PTSL, lebih berhati-hati lagi dan lebih cermat lagi dalam melaksanakan Program PTSL ini, untuk menghindari terjadinya overlapping.
 - c. Masyarakat, sebaiknya selaku objek atau sasaran kebijakan Program PTSL ini memiliki kesadaran hukum untuk menaati ketentuan administratif yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga tidak terjadi kesalahan administratif yang berujung pada terjadinya overlapping.
2. Meskipun jaminan kepastian hukum dalam penerbitan sertifikat tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang Overlapping di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dapat diwujudkan dengan menempuh langkah mediasi, namun terdapat pula yang harus menempuh jalur peradilan yang begitu panjang, maka sebaiknya tetap diupayakan, cukup permasalahan dapat diselesaikan dengan mediasi di Kantor Pertanahan saja, karena lebih bernuansa damai, dan dapat terwujud kepastian hukum yang berkeadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali, Achmad. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Jakarta: Kencana, 2009.
- Arisaputra. *Reformasi Agraria Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Arnowo, Waskito dan Hadi. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.
- Basuki, Lawrence M. Friedman diterjemahkan oleh Wishnu. *Hukum Amerika Sebuah Pengantar*. Jakarta: Tatanusa, 2001.
- Chomzah, Ali Achmad. *Seri Hukum Pertanahan Cetakan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003.
- Friedman, Lawrence M. *American Law An Introduction Second Edition (Hukum Amerika Sebuah Pengantar) Penerjemah Wishnu Basuki*. Jakarta: Tatanusa, 2001.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Hermit, Herman. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*. Bandung: Maju Mundur, 2009.
- Hutagalung, Arie Sukanti. *Hukum Pertanahan Di Belanda Dan Indonesia*. Denpasar: Pustaka Larasan, 2012.
- . *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Rih Asa Sukses (Penebar Swadaya Group), 2012.
- Irawan, James Julianto. *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.
- Irwansyah. *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Penulisan Artikel*. Yogyakarta: Mitra Buana Medika, 2021.
- Keagrariaan, Direktorat Jenderal Infrastruktur. “Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional,” 2016, 17.

- Mukti Fajar ND, Yulianto Ahmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015.
- Nasional, Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan. *Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2023 Nomor 3/Juknis-HK.02/III/2023*, 2023.
- Poerwadarminta, W.J.S. *Kamus Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1996.
- Radbruch, Gustav. *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*. Kohler Verlag: Stuttgart, 1961.
- Ruchiyat, Eddy. *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA Nomor 5 Tahun 1960*. Bandung: Alumni, 1995.
- S.Soeryasumantri, Jujun. *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*. Jakarta: Sinar Harapan, 1978.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah, Edisi Pertama Cetakan 2*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, 1995.
- . *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2008.
- Supriyadi. *Hukum Agraria*. Palu: Sinar Grafika, 2006.
- Tjuparmah, Komaruddin dan Yooke. *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*. Jakarta: Bumi Aksara, 2006.
- Waard, B. de. *Beginnselen van Behoorlijke Rechtspleging, Met Name In het Administratief Procesrecht*. Zwolle: W.E.J. Tjeenk Willink, 1987.

B. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

- Afandi, Karmita, (2012), *Penyelesaian Sengketa Overlapping Sertipikat Tanah Melalui Mediasi Akibat Permohonan Konversi Pengakuan Hak (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon)*, Tesis, Universitas Diponegoro.
- A, Mira Novana, (2019), “Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.” *Jurnal Gema Keadilan* 16, No. 1.

- Bur, Arifin dan Apriani, Desi, (2017), *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, UIR Law Review, Vol. 1 No. 2.
- Febriana, Novia Tika, dan Murry Darmoko A, (2022), *Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Atas Hak Sertifikat Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY)*, Jurnal Judiciary, Vol. 11, No.1.
- Irmawan Jauhari, Moh, Dkk, (2021), "Problematika Pembelajaran Daring Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri 3 Magetan." *Journal of Education and Religious Studies* 1, No. 1.
- Kusmanto, Hadi, (2014), "Pengaruh Berpikir Kritis Terhadap Kemampuan Siswa Dalam Memecahkan Masalah Matematika (Studi Kasus Di Kelas VII SMP Wahid Hasyim Moga." *Eduma: Mathematics Education Learning and Teaching* 3, No. 1.
- Julyano, Mario dan Sulistyawan, Aditya Yuli, (2019), *Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum*, *Jurnal Crepido: Jurnal Mengenai Dasar-Dasar Pemikiran Hukum: Jurnal Filsafat dan Ilmu Hukum*, Vol. 1 No. 1 <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/crepido/>
- Samudra Putra Indratanto, Nurainun, and Kristoforus Laga Kleden, (2020), *Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga Negara Dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang*, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.16, No.1.
- S, Ika Yuliana, (2021), "Implementasi Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria Dan Tata Ruang, Mendagri, Dan Menteri Desa, Pdt Dan Transmigrasi Tentang Pembiayaan *Persiapan* Pendaftaran Tanah Sistematis Dalam Program Ptsl 2019 Di Kabupaten Lombok Tengah." *Jurnal Unizar law review* Vol. 4, No. 2 <https://doi.org/Doi:https://dx.doi.org/10.53726/ulr.v4i2.460>.
- Lidinillah, Dindin Abdul Muiz, (2011), "Heuristik Dalam Pemecahan Masalah Matematika Dan Pembelajarannya Di Sekolah Dasar." *Jurnal Elektronik*.
- M Iqbal, Herman Bastiaji P dan Iin Indriani, (2022), "Urgensi Pendaftaran Tanah Sebagai Hak Milik Untuk Pertama Kali." *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, Vol. 2, No. 2.

Manthovani.Istiqomah, Reda, (2019), “Pendaftaran Tanah Di Indonesia.” *Jurnal Hukum Universitas Al-Azhar Indonesia*, Vol. 2, No. 2.

Martati, Auliyaa, (2017), “Implementasi Asas Akuntabilitas Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.” *Tesis, Universitas Sebelas Maret Surakarta*.

Muhith, Abd, (2018), “Problematika Pembelajaran Tematik Terpadu di MIN III Bondowoso.” *Indonesian Journal of Islamic Teaching*, Vol. 1, No. 1.

R, Raditya Feda, (2022), “Sosialisasi Serta Praktek Sistem Pendaftaran Tanah.” *Jurnal Pengabdian Hukum*, Vol. 2, No. 1.

Supranowo. (1992), *Kegunaan Sertipikat dan Permasalahannya*. Makalah: Yogyakarta.

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

D. Wawancara

Winasto, Dian Puri, (2023), Wawancara, Faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya overlapping dalam penerbitan sertipikat tanah melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Semarang Tahun 2023, dan Jaminan Kepastian Hukumnya.