

**TINJAUAN YURIDIS PROSES PELAKSANAAN PEMECAHAN
SERTIPIKAT TANAH YANG DILAKUKAN OLEH DEVELOPER**

(Studi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Angelina Tri Utami

30302100057

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

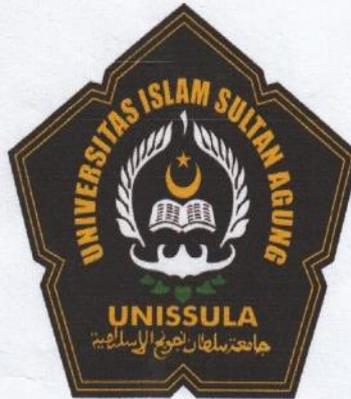
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2024

**TINJAUAN YURIDIS PROSES PELAKSANAAN PEMECAHAN
SERTIFIKAT TANAH YANG DILAKUKAN OLEH DEVELOPER**

(Studi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang)



Diajukan oleh :

Angelina Tri Utami

30302100057

Pada tanggal, 15 November 2024

Telah Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing :

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dini Amalia Fitri'.

Dini Amalia Fitri, SH, MH.

NIDN: 06-0709-9001.

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS PROSES PELAKSANAAN PEMECAHAN
SERTIPIKAT TANAH YANG DILAKUKAN OLEH DEVELOPER**

(Studi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang)

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

Angelina Tri Utami

30302100057

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji
Pada tanggal 2024
dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus

Tim Penguji
Ketua



Dr. Muhammad Ngazis, S.H, M.H

NIDN: 210321060

Anggota



Dr. Hj. Ira Aliah Maerani, S.H, M.H

NIDN. 0602057803

Anggota



Dini Amalia Fitri, SH, MH.

NIDN: 0607099001.

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum Unissula



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

NIDN : 0620046701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Angelina Tri Utami

NIM : 30302100057

Jurusan : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa Skripsi yang diajukan dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PROSES PELAKSANAAN PEMECAHAN SERTIPIKAT TANAH YANG DILAKUKAN OLEH DEVELOPER** (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang)” adalah hasil karya sendiri, tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di perguruan tinggi atau karya yang pernah ditulis/diterbitkan orang lain, kecuali yang secara tertulis beracu dalam daftar pustaka. Skripsi ini adalah milik saya, segala bentuk kesalahan dan kekeliruan dalam Skripsi ini adalah tanggung jawab penulis.

Semarang, 2 Desember 2024



Angelina Tri Utami
30302100057

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Angelina Tri Utami

NIM : 30302100057

Jurusan : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Skripsi dengan judul : **“TINJAUAN YURIDIS PROSES PELAKSANAAN PEMECAHAN SERTIPIKAT TANAH YANG DILAKUKAN OLEH DEVELOPER** (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang)”. dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikanya 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, 2 Desember 2024



Angelina Tri Utami
30302100057

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

“Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan”

(QS. Al-Insyirah:5)

"Perdamaian lebih penting dari semua keadilan, dan perdamaian tidak dibuat untuk keadilan, tapi keadilan untuk perdamaian."

(Martin Luther King)

PERSEMBAHAN:

Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

1. Alm. Papah Tarlani Ade Saputra dan Mamah Kuswati Yuni Astuti
2. Kepada kakak-kakak penulis, Fauzi Chandra Hermawan dan Ineke Apriliana. Serta Kak Renny dan Mas Aji selaku kakak ipar penulis.
3. Seluruh Civitas Akademika Unissula



KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum warrahmatullahi wabarakatuh

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS PROSES PELAKSANAAN PEMECAHAN SERTIPIKAT TANAH YANG DILAKUKAN OLEH DEVELOPER** (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang)” Sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum.

Selama penyusunan skripsi ini penulis telah banyak menerima bimbingan, arahan, saran, serta dorongan dari berbagai pihak , oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan atau menyampaikan terimakasih yang mendalam kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.H. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H Dekan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
3. Dr. Hj. Widayati, SH., MH. Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
4. Dr. Denny Suwondo, SH., MH. Wakil Dekan II Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
5. Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H Ketua Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
6. Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H Sekretaris Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
7. Dini Amalia Fitri.,S.H.,M.H selaku Sekretaris Prodi serta selaku dosen pembimbing dengan kesabaran yang luar biasa telah membimbing dan

meluangkan waktu tenaga maupun pikiran hingga skripsi ini dapat diselesaikan

8. Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum.. Dosen wali yang kesabarannya yang telah membimbing penulis dalam perkuliahan.
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Staff, Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
10. Staf dan Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
11. Heri Apriyanto selaku Koordinator Kelompok Subtansi Pendaftaran Hak di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.
12. Kepada Alm. Tarlani Ade Saputra dan Mamah Kuswati Yuni Astuti, serta keluarga besar, yang selalu memberikan doa dan dukungan untuk saya dalam hal apapun.
13. Kepada kakak-kakak penulis, Fauzi Chandra Hermawan dan Ineke Apriliana. Serta Kak Renny dan Mas Aji selaku kakak ipar penulis.
14. Sahabat saya Alya, Aida, Anggun, Deva, Isna, Mas Aziz, Mas Diga, Mas Rian, dan Apip yang telah menemani masa kuliah saya.
15. Kepada pihak-pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari masih adanya kekurangan penulisan skripsi ini, Oleh sebab itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan agar kelak di kemudiah hari dapat menghasilkan karya yang lebih baik.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

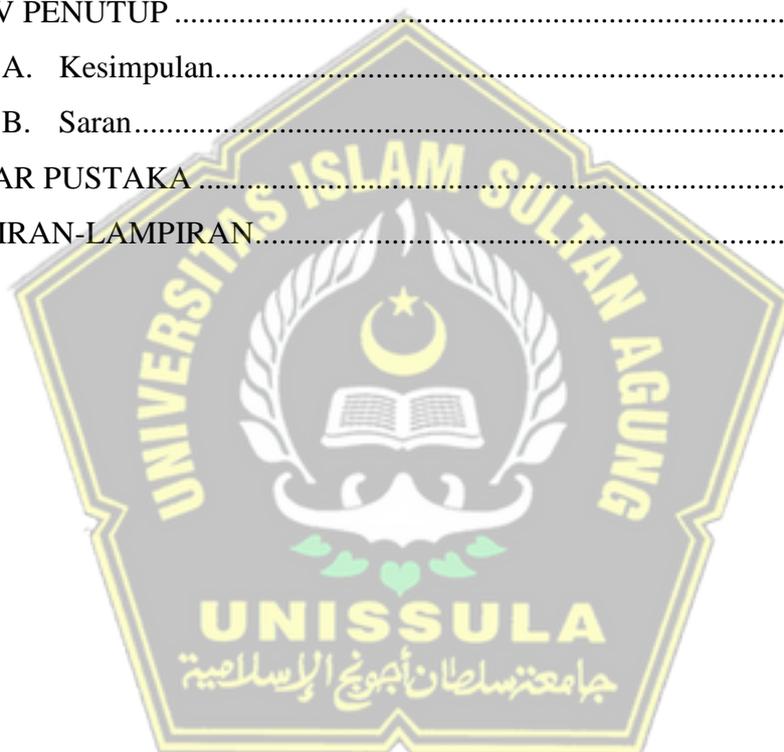
Semarang, 2024

Angelina Tri Utami
30302100057

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK.....	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	13
A. Latar Belakang	13
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Terminologi.....	7
F. Metode Penelitian.....	10
1. Metode Pendekatan Penelitian	10
2. Spesifikasi Penelitian	11
3. Jenis dan Sumber data.....	11
4. Metode Pengumpulan Data	13
G. Sistematika Penulisan.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional	16
B. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah.....	28

C. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah	32
D. Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Islam	40
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	43
A. Proses Pelaksanaan Pemecahan Sertipikat Tanah Yang Dilakukan Oleh Developer (Studi di Kantor Pertanahan Kota Semarang).....	43
B. Kendala Serta Solusi Dalam Proses Pelaksanaan Pemecahan Sertipikat Tanah Yang Dilakukan Oleh Developer	56
BAB IV PENUTUP	64
A. Kesimpulan.....	64
B. Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA	67
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	70



ABSTRAK

Pemenuhan kebutuhan terhadap tanah merupakan salah satu hak ekonomi bagi setiap manusia, khususnya terhadap pemenuhan kebutuhan dasar terhadap pangan dan papan. Pengembang perumahan atau developer perumahan adalah pihak yang bertanggung jawab atas pembangunan dan pengembangan perumahan, mulai dari perencanaan hingga pemasaran. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pelaksanaan pemecahan sertipikat tanah yang dilakukan oleh developer (Studi di Kantor Pertanahan Kota Semarang) serta untuk mengetahui yang menjadi kendala serta bagaimana solusi dalam proses pelaksanaan pemecahan sertipikat tanah yang dilakukan oleh developer

Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian dimana penelitian tersebut menekankan pada ilmu hukum serta penelitian lapangan, tetapi disamping itu juga mengaitkan kaidah-kaidah hukum yang berlaku di dalam masyarakat. Spesifikasi penelitian hukum yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi), lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu.

Berdasarkan hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan yaitu Proses pelaksanaan pemecahan sertipikat tanah yang dilakukan oleh developer yaitu dilakukan dengan cara pemohon mengajukan pengukuran tanah terlebih dahulu. Pemecahan sertipikat hak atas tanah bergantung pada keinginan pemohon untuk melakukan pemecahan sertipikat tersebut dan didasarkan pada hasil pengukuran bidang tanah yang bersangkutan. Setelah dilakukannya proses pengukuran, maka hasil dari pengukuran tersebut akan diserahkan kepada seksi hubungan pertanahan dan akan diproses dengan nomor induk yang baru. Proses pemecahan sertipikat hak atas tanah masih dilanjutkan kembali kepada Ka.Sub-Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi untuk dilakukan pengecekan serta penandatanganan. Setelah itu diajukan kembali kepada Kepala Seksi Pertanahan untuk ditanda tangani guna menerbitkan sertipikat yang baru. Kendala serta solusi dalam proses pelaksanaan pemecahan sertifikat tanah yang dilakukan oleh developer, yaitu Kurangnya pemahaman dan kesadaran masyarakat akan pentingnya sertipikat tanah, solusi yang diberikan adalah melalui Sosialisasi dan Pemberdayaan Masyarakat, agar masyarakat paham dan sadar akan pentingnya Sertifikat Tanah bagi Pemilik Bidang Tanah, Kurangnya kedisiplinan dan profesionalitas dari pegawai di Kantor Pertanahan. Solusinya adalah perlu adanya pembinaan yang menyeluruh dari berbagai pihak. Kurangnya sarana dan prasarana di Kantor Pertanahan Kota Semarang, solusinya adalah dengan mengajukan permohonan penambahan sarana dan prasarana kepada kantor pusat, yaitu Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Kata Kunci : Developer, Proses, Pemecahan, Sertipikat Tanah

ABSTRACT

Fulfillment of land needs is one of the economic rights for every human being, especially by providing basic needs for food and shelter. Housing developers or housing developers are the parties responsible for the construction and development of housing, from planning to marketing. The purpose of this study is to determine the process of implementing land certificate splitting carried out by developers (Study at the Semarang City Land Office) and to determine the obstacles and how to solve the process of implementing land certificate splitting carried out by developers.

The research method uses a sociological legal approach, namely a study where the research emphasizes legal science and field research, but in addition to that also the relationship of legal rules that apply in society. The specification of legal research that will be used in this writing is descriptive research, namely research that aims to obtain a complete picture (description) of the legal conditions that apply in a particular place.

Based on the results of the study, it can be concluded that the process of implementing land certificate splitting carried out by developers is carried out by the applicant submitting a land measurement application first. The splitting of land rights certificates depends on the desire to request the splitting of the certificate and is based on the results of the measurement of the land area in question. After the measurement process is carried out, the results of the measurement will be submitted to the land relations section and will be processed with a new master number. The process of splitting land title certificates is still continued to the Head of the Rights Registration and Information Sub-Section for checking and signing. After that, it is submitted back to the Head of the Land Section to be signed in order to issue a new certificate. Obstacles and solutions in the process of implementing land certificate splitting carried out by developers, namely Lack of public understanding and awareness of the importance of land certificates, the solution provided is through Community Socialization and Empowerment, so that the public understands and is aware of the importance of Land Certificates for Land Owners, Lack of discipline and professionalism from employees at the Land Office. The solution is the need for comprehensive training from various parties. Lack of facilities and infrastructure at the Semarang City Land Office, the solution is to submit a request for additional facilities and infrastructure to the head office, namely the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency.

Keywords: Developer, Process, Splitting, Land Certificate

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah bagi kehidupan manusia merupakan suatu kebutuhan mutlak. Kehidupan manusia di dunia membutuhkan tempat dimana ia dapat memenuhi kebutuhannya dan meneruskan kebutuhannya, tempat tersebut adalah tanah. Kebutuhan manusia terhadap tanah dimulai sejak lahir hingga meninggal. Pemenuhan kebutuhan terhadap tanah merupakan hak dasar bagi setiap manusia.

Pemenuhan kebutuhan terhadap tanah merupakan salah satu hak ekonomi bagi setiap manusia, khususnya terhadap pemenuhan kebutuhan dasar terhadap pangan dan papan, yaitu hak untuk memperoleh kesempatan yang sama atas perolehan sumber daya tanah serta pembagian hasilnya yang adil.¹

Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai eksistensi seseorang, kebebasan serta harkat dirinya sebagai manusia. Terpenuhinya hak dasar itu merupakan syarat untuk tumbuh dan berkembangnya hak-hak, karena penguasaan terhadap sebidang tanah melambangkan nilai-nilai kehormatan, kebanggaan dan keberhasilan pribadi.²

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, Edisi Pertama Cet. Ke-2, 2005. hlm. 12

² Nurhayati, Hak-Hak Atas Tanah menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal Program Perbandingan Mazhab*, Vol.5, No.1, April 2017, hlm. 33

Pertumbuhan penduduk yang semakin besar akan berimplikasi terhadap pemenuhan kebutuhan atas tanah, sedangkan tanah sebagai tempatnya tidak dapat berkembang (statis). Dengan demikian kebutuhan dasar manusia atas penguasaan dan penggunaan tanah akan menjadi sebuah persoalan yang sangat krusial dikemudian hari dan diperlukan penyelesaian yang bersifat segera dan memuaskan untuk semua pihak.

Persoalan tanah yang dihadapi karena meningkatnya jumlah penduduk tidak seimbang dengan luas tanah, sehingga menjadi obyek yang diperebutkan dan sering muncul persengketaan. Semua itu dilakukan guna memenuhi kebutuhan hidup yang terus meningkat. Padahal tanah merupakan benda mati, tetap pada keadaan semula atautidak bisa berkembang.³

Mengingat kebutuhan masyarakat dan pemerintah dalam bidang tanah terus meningkat, menyebabkan kedudukan tanah menjadi sangat penting, terutama mengenai kepemilikan, penguasaan dan penggarapan tanah. Oleh karena itu menjadi tanggung jawab pemerintah untuk mewujudkan sistim pertanahan yang dapat meningkatkan kemakmuran rakyat.

Pelaksanaan pendaftaran tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal tersebut akan berakibat diberikannya surat tanda bukti atas tanah (sertifikat) kepada pemohon yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu dan menjamin kepastian hukum. Untuk dapat memberikan jaminan kepastian

³ Benyamin Asri & Thabrani Asri, *Tanya Jawab Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Agraria*, CV. ARMICO, Bandung, 1987, hlml. 115.

hukum terhadap hak-hak atas tanah, maka segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah bagi pemiliknya, penguasaan ataupun peralihannya harus didaftarkan, sehingga setelah didaftarkan akan diterbitkannya sebuah sertipikat yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Sertipikat tersebut diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan. Hal ini dimaksudkan agar memperoleh kepastian, sehingga dengan demikian dapat mencegah timbulnya permasalahan dikemudian hari.⁴

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 32 ayat (1) menjelaskan bahwa: “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Terhadap sertipikat tanah dapat dimungkinkan terjadinya pemecahan sertipikat. Ada dua macam pemecahan sertipikat tanah yaitu yang pertama, pemecahan yang dilakukan developer atas nama perusahaan yang kedua, pemecahan sertipikat atas nama pribadi.

Pemecahan sertipikat atas nama pribadi dapat terjadi karena beberapa faktor, antara lain:

1. faktor warisan
2. faktor permasalahan yang dihadapi

⁴ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993, hlm 20-21.

Dari kedua faktor tersebut di dalam pemecahan sertipikat, dimohon oleh pemegangnya kepada kepala kantor pertanahan setempat, melalui prosedur perolehan sertipikat hak atas tanah di kantor pertanahan dengan pemenuhan persyaratan permohonan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁵

Penulis mengutip berita dari halaman website, *Housing Estate*, Keluhan soal regulasi kembali mencuat dari kalangan pengembang terkait pengurusan perizinan khususnya pemecahan (*split*) sertipikat tanah. Pemerintahan yang terus berganti tidak membuat kenyataan di lapangan berubah, khususnya soal besaran biaya dan kepastian waktu pengurusannya. “Di kita itu yang menjadi kendala, tapi karena terbiasa dilakukan bertahun-tahun, tidak dirasa sebagai kendala lagi. Bahkan, saking biasanya tidak menganggap kendala itu sebagai permasalahan.

Split sertipikat itu misalnya, biaya resminya Rp120 ribu tapi kenyataannya bisa Rp2,5-5 juta,” kata Ari T Priyono, Sekjen DPP Himpunan Pengembang Permukiman dan Perumahan Rakyat (Himperra) saat pengukuhan pengurus DPD Himperra DKI Jakarta. Sebagai pengembang, Ari menyebut pihaknya membutuhkan kecepatan proses untuk memastikan legalitas proyeknya, sehingga bisa segera berjualan dan menghasilkan uang untuk kembali diputar. Kenyataannya, semakin dekat lokasi proyek dengan ibukota, biaya split sertifikatnya akan semakin mahal. “Di sisi lain kita juga takut melakukan praktik

⁵ Faizah Inas Hadisti, Widhi Handoko & Irawati, 2019, Kebijakan Menteri ATR/BPN Terkait Dengan Hak Kepemilikan Atas Tanah Pada Perseroan Komanditer, Jurnal Notarius, Vol 12, No. 2.

itu karena banyak biaya nggak resminya. Kalau pas lagi transaksi ditangkap, menurut Undang-Undang yang salah bukan hanya orang pemerintah daerah (pemda) atau kantor pertanahan, tapi kita juga langsung kena delik pidana,” jelasnya.⁶

Pengembang perumahan atau developer perumahan adalah pihak yang bertanggung jawab atas pembangunan dan pengembangan perumahan, mulai dari perencanaan hingga pemasaran. Tugas-tugas pengembang perumahan, antara lain, Membeli tanah, Merancang perumahan, Membangun perumahan, Memasarkan perumahan, Mengelola kawasan proyek. Pengembang perumahan juga bertanggung jawab atas kondisi jalan-jalan di perumahan dan sekitarnya, baik pembuatan maupun perawatannya. Berdasarkan jenis perumahan yang dibangun, pengembang perumahan di Indonesia terbagi menjadi dua, yaitu: Developer perumahan subsidi, yaitu pengembang yang membangun perumahan yang disubsidi oleh pemerintah. Properti ini dijual dengan harga terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Developer perumahan biasa, yaitu pengembang yang membangun perumahan biasa yang tidak memperoleh bantuan dari pemerintah.⁷

Berdasarkan berita diatas masih terdapatnya permasalahan dalam pemecahan sertipikat, entah dalam pelaksanaan, regulasi atau masalah dana, maka

⁶<https://housingstate.id/read/2023/01/18/pemecahan-sertifikat-tanah-resminya-rp120-ribu-kenyataan-jutaan/> diakses pada tanggal 13 April 2024 Pukul 13.00 WIB

⁷<https://www.megasyariah.co.id/id/artikel/edukasi-tips/pembiayaan/developer-perumahan#:~:text=Secara%20sederhana%2C%20developer%20perumahan%20adalah,pemasaran%20rumah%20tersebut%20kepada%20konsumen.> Diakses pada tanggal 10 Oktober 2024 Pukul 13.00 WIB

dari itu penulis tertarik, sehingga penulis tertarik untuk dijadikan bahan penelitian dalam penyusunan skripsi. Maka dari itu, penulis mengangkat judul **“TINJAUAN YURIDIS PROSES PELAKSANAAN PEMECAHAN SERTIPIKAT TANAH YANG DILAKUKAN OLEH DEVELOPER** (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Semarang) ”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah penulis uraikan di atas, muncul rumusan masalah dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pelaksanaan pemecahan sertipikat tanah yang dilakukan oleh developer (Studi di Kantor Pertanahan Kota Semarang)?
2. Apa saja yang menjadi kendala serta bagaimana solusi dalam proses pelaksanaan pemecahan sertipikat tanah yang dilakukan oleh developer?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah di paparkan di atas, maka tujuan penelitian ini dilakukan adalah:

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan pemecahan sertipikat tanah yang dilakukan oleh developer (Studi di Kantor Pertanahan Kota Semarang)
2. Untuk mengetahui yang menjadi kendala serta bagaimana solusi dalam proses pelaksanaan pemecahan sertipikat tanah yang dilakukan oleh developer

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini digunakan dalam rangka penulisan hukum yang bertujuan untuk memperoleh keterangan dan informasi yang akurat demi

penulisan hukum. Data-data yang dilakukan tersebut dapat berupa gejala-gejala, aspek dan frekuensi tentang peristiwa, masyarakat yang diteliti dan perilaku kelompok masyarakat.

Sehingga nantinya data-data tersebut digunakan untuk menjawab dan mengumpulkan tentang pokok permasalahan yang diajukan dalam penulisan hukum tersebut, dan penelitian ini diharapkan memberi manfaat yaitu :

- a. Manfaat teoritis, diharapkan hasil penelitian ini menambah wawasan dan pengetahuan yang baru dalam memahami tentang proses pelaksanaan pemecahan sertipikat tanah yang dilakukan oleh developer.
- b. Manfaat praktis penelitian ini yaitu sebagai saran untuk meningkatkan pengetahuan mengenai proses pemecahan sertipikat hak atas tanah, sebagai sumber informasi dan bahan acuan bagi mereka yang memerlukan informasi mengenai proses pemecahan sertipikat hak atas tanah, serta sebagai syarat untuk menyelesaikan studi strata satu (S1), di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA)

E. Terminologi

1. Pemecahan

Pemecahan (*splitzing*) adalah sebuah proses, cara atau perbuatan memecah atau memecahkan. Sedangkan apabila dihubungkan dengan sertipikat hak atas tanah, maka pengertian *splitzing* adalah proses pemecahan satu sertipikat hak atas tanah yang lama menjadi beberapa sertipikat hak atas tanah baru.

Pengertian peralihan hak atas tanah Definisi pemecahan bidang tanah adalah jika satu bidang tanah yang sudah didaftar dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula (Pasal 48 PP Nomor 24 Tahun 1999).⁸

2. Sertipikat

Sertipikat tanah adalah dokumen resmi yang menyatakan kepemilikan atas tanah dan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertipikat tanah menjadi bukti kepemilikan yang sah secara hukum dan merupakan dokumen penting dalam dunia properti.

Sertipikat tanah memiliki beberapa fungsi, di antaranya: Dasar hukum untuk menguasai, memanfaatkan, dan mengalihkan hak kepemilikan tanah Jaminan untuk mendapatkan kredit atau pinjaman dari lembaga keuangan Bukti sah dalam transaksi tanah, seperti jual beli, sewa, atau gadai Dokumen yang dapat digunakan untuk menghindari masalah hukum di masa depan Meminimalisir potensi konflik dan sengketa kepemilikan tanah.⁹

3. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, tepatnya hanya meliputi sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, yang disebut

⁸Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm. 123

⁹Muliawan, *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka, Jakarta, 2009, hlm.60

bidang tanah. Hak atas tanah tidak meliputi tubuh bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan Eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa. (Pasal 4 ayat (2) UUPA).¹⁰

4. Developer

Developer perumahan atau pengembang perumahan merupakan seseorang atau instansi yang memiliki tugas mengembangkan dan membuat properti seperti perumahan ataupun apartemen. Tugas developer perumahan mencakup pembelian tanah, perencanaan, pembangunan, hingga marketing. Oleh karena itu, developer perumahan juga harus mengetahui cara efektif untuk mengkomunikasikan hal-hal terkait properti kepada konsumen.

Tugas developer perumahan meliputi: Mencari lokasi yang cocok dan strategis Membeli tanah Mengurus legalitas lahan Merancang proyek

¹⁰ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *hak-hak atas tanah*, Prenada Media Group, 2004, Jakarta, hlm.29

Membuat strategi pemasaran Melayani konsumen Bertanggung jawab atas kondisi jalan-jalan di perumahan dan sekitarnya¹¹

5. Kantor Pertanahan Kota Semarang

Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kota Semarang yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN.

Beberapa pelayanan yang diberikan oleh kantor pertanahan, antara lain: Informasi ketersediaan tanah Pertimbangan teknis pertanahan Pengukuran bidang tanah Penetapan hak atas tanah Pendaftaran keputusan hak atas tanah Pengelolaan pengaduan¹²

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian merupakan hak atau suatu usaha yang dilakukan oleh peneliti dalam rangka mengumpulkan informasi atau data serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut.¹³ Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara seseorang menggali, mempelajari, dan menghadapi lingkungan-lingkungan yang dihadapi.

1. Metode Pendekatan Penelitian

¹¹ <https://www.btnproperti.co.id/blog/apa-itu-developer-perumahan> diakses pada tanggal 13 April 2024 Pukul 13.00

¹² Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 32 Tahun 2016 tentang sistem Kendali Mutu Program Pertanahan, Agraria Dan Tata Ruang Pasal 1 Angka 12

¹³ <https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi-penelitian.html> diakses pada tanggal 13 April 2024 Pukul 13.00 WIB

Metode penelitian ini dilakukan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian dimana penelitian tersebut menekankan pada ilmu hukum, tetapi disamping itu juga mengaitkan kaidah-kaidah hukum yang berlaku di dalam masyarakat. Alasan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis ini karena dilakukannya penekanan pada suatu peraturan serta berkaitan dengan penerapan dalam praktek.¹⁴

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini menunjukkan penelitian bersifat deskriptif analisis, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan menggambarkan kenyataan-kenyataan yang ada atau kegiatan yang dilakukan oleh obyek yang diteliti. Penelitian yang bersifat deskriptif merupakan salah satu jenis penelitian yang tujuannya untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai suatu fenomena kenyataan sosial, dengan jelas mendiskripsikan sejumlah variable dengan masalah yang diteliti. Kegiatan-kegiatan dalam hal ini adalah kegiatan-kegiatan untuk meneliti proses pemecahan sertifikat hak atas tanah .

3. Jenis dan Sumber data

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis yaitu data primer serta data sekunder.

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini

¹⁴ Ronny Hanitijo Someitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995, hlm. 97

adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan. Objek yang penulis wawancara dalam hal ini adalah Petugas Kantor Pertanahan Kota Semarang.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier, dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian :

- 1) Bahan hukum yang membuat orang taat pada hukum atau bersifat mengikat. Terdiri dari :
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder Penulis menggunakan sumber bahan sekunder yang berkaitan dengan judul dengan mengambil dari buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum, dan jurnal hukum.

- 3) Bahan Hukum Tersier Yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan dan menunjang bahan primer dan bahan sekunder, bahan hukum yang digunakan oleh penulis adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan suatu cara memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian. Dalam penelitian ini Penulis menggunakan metode pengumpulan data melalui Studi Kepustakaan

- a. Wawancara agar memperoleh data yang lebih konkrit, maka dilakukan metode penelitian wawancara terhadap responden di lapangan. Wawancara yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada pihak-pihak yang terkait dengan penelitian, dalam hal ini bekerja sama dengan pihak Petugas Kantor Pertanahan Kota Semarang.
- b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan. Dalam penelitian kepustakaan ini data diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung,

Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Daerah Jawa Tengah.¹⁵

- c. Studi Dokumen Studi dokumen merupakan suatu cara pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen tertulis dengan cara menganalisis data- data yang didapatkan di lapangan yang diberikan oleh pihak terkait yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang penulis lakukan ialah sebagai berikut:

- a. Kantor Pertanahan Kota Semarang yang beralamat di Jl. Ki Mangunsarkoro Nomor 23, Karangkidul, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah 50241
- b. Kantor Pemasaran Grand Greenwood Estate yang beralamat di Green Wood, Jl. Smart House Nomor 56, Sadeng, Kec. Gn. Pati, Kota Semarang, Jawa Tengah 50222

6. Metode Penyajian Data

Setelah semua data diperoleh dari penelitian, kemudian data tersebut akan diteliti kembali. Hal ini guna menjamin data yang diperoleh tersebut sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan. Selanjutnya data dianalisis, disusun secara sistematis dan disajikan dalam bentuk skripsi.

7. Metode Analisis Data

¹⁵ Lexy J. Meleong, *Metodologi penelitian kualitatif* , PT Remaja Rosdakarya, Bandung, 2010, hlm.186

Metode analisis data dilakukan dengan menghimpun data melalui penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, baik berupa dokumen-dokumen maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan analisis yuridis sosiologis terhadap proses pemecahan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan kota semarang.

Untuk menganalisis bahan hukum yang telah terkumpul, dalam penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif yaitu analisa terhadap data yang tidak bisa dihitung. Bahan hukum yang diperoleh selanjutnya dilakukan pembahasan, pemeriksaan dan pengelompokan ke dalam bagian-bagian tertentu untuk diolah menjadi data informasi.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dan memperjelas pembahasan penulisan skripsi ini, penulis akan menyusun secara sistematis sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini uraian yang membahas tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Peneliian, Terminologi, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, Jadwal Penelitian dan Daftar Pustaka

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini menguraikan tinjauan pustaka yang meliputi tinjauan umum badan pertanahan nasional, Tinjauan umum hak atas tanah, Tinjauan umum pendaftaran tanah serta hak milik atas tanah dalam perspektif Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini membahas tentang proses pelaksanaan pemecahan sertifikat tanah yang dilakukan oleh developer masalah-masalah apa yang terjadi serta bagaimana solusi dalam proses pelaksanaan pemecahan sertifikat tanah yang dilakukan oleh developer

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan dalam ketentuan kontran kredit dan saran masukan bagi para pihak dalam proses pembahasan ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Pada era 1960 sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Badan Pertanahan Nasional mengalami beberapa kali pergantian penguasaan dalam hal ini kelembagaan. tentunya masalah tersebut berpengaruh pada proses pengambilan kebijakan. Ketika dalam naungan kementerian agraria sebuah kebijakan diproses dan ditindaklanjuti dari struktur Pimpinan Pusat sampai pada tingkat Kantah, namun ketika dalam naungan Departemen Dalam Negeri hanya melalui Dirjen Agraria sampai ketinggian Kantah. Disamping itu secara kelembagaan Badan Pertanahan Nasional mengalami perubahan struktur kelembagaan yang rentan waktunya sangat pendek

2. Pengertian Kantor Pertanahan

Menurut Pasal 1 Angka 18 Peraturan Menteri Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan kantor pertanahan merupakan instansi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada dibawah dan

bertanggung jawab kepada menteri melalui kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional.

“Menurut W Friedmen bahwa dalam pencapaian kesejahteraan bagi rakyatnya, fungsi negara dalam konsep negara kesejahteraan adalah negara sebagai pelayan, negara sebagai pengatur, negara sebagai wirausaha, negara sebagai wasit.”

Dalam rangka menjalankan fungsi Pemerintah dalam konsepsi negara hukum kesejahteraan atau negara hukum (*Welfare State*) menghendaki pemerintah terlibat aktif dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat suatu langkah untuk mewujudkan kesejahteraan umum (*bestuurzorg*), selain menjaga ketertiban dan keamanan (*rust en orde*). Diberinya tugas bestuursdaad membawa suatu konsensi yang khusus bagi penyelenggara pemerintahan. Sebagai implementasi dari konsep ini negara turut campur tangan mengatur setiap aspek dalam kehidupan rakyatnya.

"Dalam Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengenai hak menguasai negara atas tanah telah menentukan kewenangan negara untuk :

- a. Menyelenggarakan dan Mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan luar angkasa.

c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan perbuatan hukum antara orang dengan perbuatan hukum yang mengenai air dan luar angkasa.¹⁶

Kantor pertanahan memiliki tugas dalam membantu Presiden yaitu mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan berdasarkan UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA ataupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan kepemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lainlain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan keputusan yang ditetapkan oleh Presiden.

3. Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana yang dimaksud, BPN mempunyai tugas pokok, antara lain:

- 1) Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- 2) Meningkatkan pelaksanaan dan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh
- 3) Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah.
- 4) Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa dan konflik pertanahan secara sistematis.
- 5) Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

¹⁶ Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria..

Adapun fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) sendiri, antara lain:

- 1) Pengolahan data dan informasi dibidang pertanahan.
- 2) Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah serta pembatalan dan penghentian hubungan hukum antar orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan dibidang pertanahan
- 4) Kerjasama dengan lembaga-lembaga lain dan melakukan pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
- 5) Pembinaan fungsional dan pembinaan lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan dan melakukan latihan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Dalam rangka membangun kepercayaan publik (*trust building*), salah satu yang dilakukan oleh BPN adalah melakukan percepatan penanganan dan penyelesaian kasus-kasus pertanahan sebagaimana diamantkan dalam Tap MPR IX/MPR/2001 yang juga merupakan bagian dari 11 Agenda Prioritas BPN RI dengan berlandaskan 4 (empat) prinsip kebijakan pertanahan. Peyelesaian konflik pertanahan berdasarkan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan terdiri dari :

1. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan untuk melaksanakan putusan pengadilan; BPN wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya, yaitu :
 - a. Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
 - b. Terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
 - c. Terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain;
 - d. Alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
2. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan di luar pengadilan; dapat berupa perbuatan hukum administrasi pertanahan meliputi :
 - a. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi;
 - b. Pencatatan dalam Sertipikat dan/atau Buku Tanah serta Daftar Umum lainnya; dan
 - c. Penerbitan surat atau keputusan administrasi pertanahan lainnya karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya.

Dalam melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan, BPN menetapkan beberapa kriteria terhadap kasus pertanahan yang dinyatakan selesai sebagaimana disebutkan dalam Pasal 72 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011, yaitu :

- a. Kriteria Satu (K-1) berupa penerbitan Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan pemberitahuan kepada semua pihak yang

bersengketa; Direktorat Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional RI 2012 15

- b. Kriteria Dua (K-2) berupa Penerbitan Surat Keputusan tentang pemberian hak atas tanah, pembatalan sertipikat hak atas tanah, pencatatan dalam buku tanah, atau perbuatan hukum lainnya sesuai Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- c. Kriteria Tiga (K-3) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang ditindaklanjuti mediasi oleh BPN sampai pada kesepakatan berdamai atau kesepakatan yang lain yang disetujui oleh para pihak;
- d. Kriteria Empat (K-4) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang intinya menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan akan melalui proses perkara di pengadilan, karena tidak adanya kesepakatan untuk berdamai;
- e. Kriteria Lima (K-5) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan yang telah ditangani bukan termasuk kewenangan BPN dan dipersilakan untuk diselesaikan melalui instansi lain.

Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden, yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Menurut Peraturan

Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam Pasal 3 disebutkan bahwa dalam melaksanakan tugasnya, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi, antara lain :

- a. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan;
- c. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;
- e. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
- g. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
- h. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- i. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;

- j. pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
- k. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- l. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Sasaran pembangunan di bidang pertanahan adalah terwujudnya Catur Tertib Pertanahan yang meliputi :¹⁷

1. Tertib Hukum Pertanahan

Dewasa ini banyak sekali terjadi penguasaan pemilikan dan penggunaan tanah oleh orang-orang/badan hukum yang melanggar ketentuan perundangan agraria yang berlaku, karenanya perlu diambil langkah-langkah:

- a. Mengadakan penyuluhan/penerangan kepada masyarakat mengenai Tertib Hukum Pertanahan guna tercapainya Kepastian Hukum yang meliputi penertiban penguasaan dan pemilikan tanah berdasarkan Peraturan Perundangan Agraria yang berlaku. Dalam pengertian pelaksanaan tertib hukum pertanian sudah tercakup pelaksanaan tertib dokumentasi dan administrasi tanah.
- b. Mengenai sanksi hukum atas pelanggaran-pelanggaran yang terjadi
- c. Melengkapi peraturan perundangan di bidang pertanian
- d. Meningkatkan pengawasan intern di bidang pelaksanaan tugas keagrariaan.

¹⁷ Ali Chomzah, *Hukum Agraria* , Prestasi Pustakaraya, 2003, Jakarta, hlm. 71

- e. Mengambil tindakan tegas terhadap oknum yang sengaja melakukan penyelewengan.
- f. Kebersamaan mengadakan interopeksi.

Dengan usaha-usaha tersebut, maka akan terwujud adanya Tertib Hukum Pertanahan yang menimbulkan Kepastian Hukum Pertanahan dan Hak-hak serta penggunaannya, yang kesemuanya itu akan menciptakan suasana ketentraman dalam masyarakat dan pengayoman masyarakat dari tindakantindakan semenamena serta persengketaan-persengketaan, sehingga mendorong gairah kerja.

2. Tertib Administrasi Pertanahan

Dewasa ini, masih terasa adanya keluhan kesah dari masyarakat, tentang hal berurusan dengan aparat pertanahan, khususnya dalam hal :

- a. Pelayanan urusan yang menyangkut tanah masih berbelit-belit dan biaya relatif mahal.
- b. Masih terjadi adanya pungutan-pungutan tambahan

Dengan demikian maka yang disebut Tertib Administrasi Pertanahan adalah merupakan keadaan dimana :

- a. Untuk setiap bidang telah tersedia mengenai aspek-aspek ukuran fisik, penguasaan penggunaan, jenis hak dan kepastian hukumnya yang dikelola dalam sistem Informasi Pertanahan yang lengkap.

- b. Terdapat mekanisme prosedur, tata kerja pelayanan di bidang pertanahan yang sederhana, cepat dan massal tetapi menjamin kepastian hukum yang dilaksanakan secara tertib dan konsisten.
- c. Penyimpanan warkah-warkah yang berkaitan dengan pemberian hak dan pemanfaatan tanah dilaksanakan secara tertib, beraturan dan terjamin keamanannya.

3. Tertib Penggunaan Tanah

Sampai sekarang masih banyak tanah-tanah yang belum diusahakan/dipergunakan sesuai dengan kemampuan dan peruntukannya, sehingga bertentangan dengan fungsi sosial dari tanah itu sendiri. Dengan demikian yang disebut Tertib Penggunaan Tanah adalah merupakan keadaan dimana :

- a. Tanah telah digunakan secara lestari, serasi dan seimbang. Sesuai dengan potensi guna berbagai kegiatan kehidupan dan pengharapan diperlukan untuk menunjang terwujudnya Tujuan Nasional
- b. Penggunaan tanah di daerah perkotaan dapat menciptakan suasana aman, tertib, lancar dan sehat.
- c. Tidak terdapat pembentukan kepentingan antara sektor dalam peruntukkan tanah
- d. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup

Dewasa ini, banyak sekali orang/badan-badan hukum yang mempunyai atau menguasai tanah yang tidak memperhatikan dan

melakukan usaha-usaha untuk mencegah kerusakan-kerusakan dan kehilangan kesuburan tanah. Pada lain pihak, kepadatan penduduk yang melampaui batas tampung wilayah, telah mendorong untuk mempergunakan tanah tanpa mengindahkan batas kemampuan keadaan tanah dan faktor lingkungan hidup. Dengan demikian, unsur-unsur yang berhubungan dengan azas-azas Tataguna Tanah dan keselamatan hidup sudah benar-benar ditinggalkan guna mengejar kebutuhan hidup yang mendesak dan bersifat sementara. Oleh karena itu, maka yang disebut Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup adalah merupakan keadaan di mana :

- a. Penanganan bidang pertanahan telah dapat menunjang kelestarian hidup
- b. Pemberian hak atas tanah dan pengarahan penggunaan telah dapat menunjang terwujudnya pembangunan yang berkelanjutan dan bernuansa lingkungan
- c. Semua pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah melaksanakan kewajiban sehubungan dengan pemeliharaan tanah tersebut.

Catur Tertib Pertanahan ini merupakan kebijakan bidang pertanahan yang dijadikan “landasan”, sekaligus “sasaran” untuk mengadakan penataan kembali penggunaan dan kepemilikan tanah serta program-program khusus di bidang agraria untuk usaha meningkatkan

kemampuan petani-petani yang tidak bertanah atau mempunyai tanah yang sangat sempit. Badan Pertanahan Nasional bertugas untuk mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan yang meliputi Pengaturan Penggunaan, Penguasaan, Pemilikan dan Pengelolaan Tanah (P4T), penguasaan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan, sehingga BPN sangat berperan aktif dalam mewujudkan penggunaan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat dengan melaksanakan fungsinya di bidang pertanahan sebagai lembaga non Departemen pembantu Presiden.

B. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹⁸

Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi,

¹⁸ Boedi Harsono, *“Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya”*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 283

air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.”

Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.” Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

2. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “atas dasar hak menguasai tanah dari Negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas

permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.” Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara, hak atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik Warga Negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.¹⁹

Dalam Pasal 16 dan 53 UUPA, macam-macam hak atas tanah berdasarkansifatnya dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Jenis-jenis hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak membuka tanah, hak sewa untuk bangunan, dan hak hasil memungut hasil hutan.
- b. Hak atas tanah yang sifatnya sementara, yaitu hak atas tanah ini dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, sifat *feodal* dan bertentangan dengan jiwa UUPA.
- c. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Akan tetapi, hak atas tanah ini jenisnya belum ada.

¹⁹ Josef Henokh Widodo by LBH Pengayoman, “*Hak-Hak Atas Tanah yang Dapat Dimiliki Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing di Indonesia*”, Bandung, 2022, <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/hak-hak-atas-tanah-yang-dapat-dimiliki-warga-negara-asing-atau-badan-hukum-asing-di-Indonesia/> diakses pada 15 Oktober 2024

Macam-macam hak atas tanah ini yaitu Hak Gadai (gadai tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (perjanjian bagi hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Kemudian Hak Atas Tanah berdasarkan asal tanahnya dibedakan menjadi dua yaitu:²⁰

- a. Hak atas tanah bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, Hak pakai atas Tanah Negara.
- b. Hak atas tanah bersifat sekunder, adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini yaitu Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian.

3. Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria, terdapat hak-hak atas tanah seperti yang terdapat di dalam pasal 16 UUPA, yaitu :

- a. Hak Milik;

²⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm.

- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan;

Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam pasal 53 UUPA²¹

C. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah

Rudolf Hemanses seorang mantan Kepala Jawatan Pendaftaran tanah dan menteri Agraria pada masa itu, Menurut Rudolf Hemanses pendaftaran tanah adalah: “pendaftaran atau pembukuan bidang- bidang tanah dalam daftar- daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan, yang seksama dari dari bidang-bidang itu. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang ada pada hakekatnya sudah ditetapkan pada Pasal 19 UUPA, yaitu

²¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cet. 12, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 283.

pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan 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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan pendaftaran tanah menurut UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*recht cadastre*) dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Tujuan ini kemudian dijabarkan secara rinci dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yaitu:²²

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

²² Aries S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2015, hlm. 81

- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pemerintahan. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh kantor pertanahan Kabupaten Demak, melalui tata usaha pendaftaran tanah yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Sehingga data tersebut diberi bersifat terbuka untuk umum. Oleh karena terbuka untuk umum, daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum.

2. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak

Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan penjelasannya. Adapun asas-asas dalam pendaftaran tanah, yaitu:²³

- a. Asas sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, menunjukkan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, menunjuk pada keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan
- d. Asas mutakhir, menunjuk pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

²³ Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007, hlm.18

- e. Asas terbuka, menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

3. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah di Indonesia, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dilakukan melalui pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Initial Registration*)

Pengertian Pendaftaran tanah untuk pertama kali Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah ini.²⁴

Cara pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagai berikut:

1. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua

²⁴ Prasetya, F., & Mahfud, M. (2023). Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional. *Jurnal Hukum*, 39(1), 78-89. Di akses dari <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/jurn>

Objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan.²⁵

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) tahun Peraturan Menteri Pertanian dan Tata Ruang / Kepala Pertanahan Nasional Badan Nomor 6 Tahun 2018 merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang pertama kali dilakukan sekaligus meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di wilayah desa atau nama lain yang setara dengan itu untuk memberikan legalitas kepastian dan perlindungan hukum atas hak atas tanah rakyat secara adil dan merata serta mendorong pertumbuhan ekonomi pada umumnya dan ekonomi kerakyatan pada khususnya, perlu dipercepat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di semua wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah sistematis terorganisir yang diprakarsai oleh pemerintah dalam rencana kerja jangka panjang dan tahunan dan wilayah-wilayah yang dilaksanakan ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Badan Pertanahan Nasional. Aktivitas ini meliputi ajudikasi sistematis, survey kadaster, penyediaan fasilitas dan perkantoran peralatan Tanah dan penyebarluasan informasi tentang manfaat tanah pendaftaran melalui konseling.²⁶

²⁵ Siti Sulistiyah dan Umar Ma'ruf, 2019, *Government Policy to Accelerating Legal Certainty of Land Through Complete Systematic Land Registration (PTSL)* (Studies in Kendal District Land Office), Jurnal Daulat Hukum, Vol.2, hal.32, Dari <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/RH/article/view/4152>

²⁶ Edo Iranda Novatma dan Umar Ma'ruf, 2019, *Implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) In The Village of Tanjungharjo, Ngaringan Sub-District, Grobogan District*, Jurnal Akta, Vol.6, Di akses dari <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/5107>

Menurut pasal 2 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 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tujuan dari program PTSL 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.²⁷

2. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali

1. Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis
 - a) Pemerintah daerah tingkat I bersama Badan Pertanahan Nasional menunjuk desa yang akan didaftar.

²⁷ Auliyaa Martati dan Lego Karjoko, 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*, Semarang, Tesis, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, hlm. 36

- b) Mengadakan penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi.
 - c) Mengumpulkan data tanah yaitu data fisik (letak, batas, luas dan ada tidaknya bangunan diatas tanah) dan data yuridis (status hak, pemilik, beban).
 - d) Melakukan pengukuran yang hasilnya adalah peta pendaftaran tanah.
 - e) Mengadakan pengumuman atas peta pendaftaran selama satu bulan di kantor pertanahan yang maksudnya adalah untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas hasil pengukuran tersebut.
 - f) Jika tidak ada yang keberatan dari pihak manapun maka tanah akan disahkan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 28 ayat (1) Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan diproses di Kantor Pertanahan.
2. Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik
- a) Pemilik tanah mengajukan permohonan tertulis kepada kantor pertanahan yang disertai dengan syarat-syarat.
 - b) Setelah permohonan diterima oleh kantor pertanahan, kemudian diteliti kelengkapan dari syarat-syarat tersebut.

- c) Apabila syarat-syarat sudah lengkap maka dilanjutkan dengan mengadakan pengumuman tentang data fisik dan data yuridis selama dua bulan.
- d) Apabila selama pengumuman berlangsung tidak ada keberatan dari pihak manapun maka dilakukan pengukuran dengan menentukan batas-batas tanah yang tidak hanya melibatkan pemilik tanah tetapi juga para tetangga yang berdekatan dengan tanah tersebut untuk dimintai persetujuannya sehubungan dengan penentuan batas-batas tanah.

Dari pengukuran menghasilkan gambar situasi yang dibuat rangkap kemudian dibuat buku tanah yang berisi data tanah, kemudian disalin, diberi nama untuk kemudian dijilid lalu diberi sampul dan menjadi sertipikat yang diberikan pada pemilik tanah.

D. Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Islam

Menelaah hukum-hukum yang berkaitan dengan masalah tanah di dalam Islam akan ditemukan bahwa hukum-hukum tersebut ditetapkan agar tanah yang ada dapat dimanfaatkan secara optimal bagi kepentingan rakyat atau masyarakat keseluruhan, serta dalam rangka menjamin tercapainya tujuan politik ekonomi Islam yakni adanya jaminan kebutuhan pokok bagi setiap anggota masyarakat sekaligus menjamin adanya peluang untuk memenuhi kebutuhan pelengkap (sekunder dan tersier) masyarakat. Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai “hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya

dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasarruf*), dan pendistribusian (*tauzi'*) tanah”.²⁸ Pengakuan Islam terhadap kepemilikan tanah, menyebabkan pemilik tanah memiliki hak-hak atas tanah yaitu salah satunya *Al-Milkiyah*.

Hukum Islam mengakui adanya hak kepemilikan manusia, meskipun hak itu hanya terbatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan syari' (Allah) sebagai pemilik sebenarnya. Sebagaimana yang tercantum dalam QS. Al-Imran: 3/109. QS. Al-Ma'idah: 5/17. QS. Al-Ma'idah: 5/120

لِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا فِيهِنَّ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya: “Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu”.

Allah memberikan hak dan wewenang kepada manusia untuk memiliki, mengelola dan memanfaatkan seluruh benda yang ada termasuk di dalamnya bumi dan segala isinya adalah karunia Allah Swt. Konsep hak milik atau kepemilikan dalam Islam, dalam terma fikih sering disebut sebagai *milkiyah*. Kata *al-Milkiyah* berasal dari “*ي*” atau “*ي*” yang mempunyai arti “adanya hubungan antara orang dengan harta yang ditetapkan oleh syara', sehingga ia dapat bertindak dan memanfaatkan harta itu sesuai dengan kehendaknya”.²⁹ Menurut etimologi “ hak

²⁸ Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta, 2008, hlm.39.

²⁹Wahbah Zuhailly, *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuh*, Dar Al-Fikr, Damsyik, 1989, hlm. 489.

milik” berasal dari kata “hak dan milik”. “Hak adalah menetapkan sesuatu dan memastikannya”.³⁰

Dalam agama Islam, menyerobot tanah milik orang lain atau sekelompok orang, termasuk lembaga seperti Muhammadiyah, atau mengambilnya dengan cara-cara yang tidak dibenarkan secara agama, hukum dan norma masyarakat termasuk kezaliman, yang perlu diselesaikan dengan adil dan berkaitan dengan hak sesama manusia.

Orang yang telah mezalimi orang lain atau banyak orang, terlebih yang berkaitan dengan harta, jikapun bertaubat disyaratkan untuk mendapat kerelaan dari orang-orang yang terzalimi tersebut.

Bahkan dalam sebuah hadits dari Ibnu Abbas –radhiyallahu ‘anhu– bahwa Nabi –shallallahu alaihi wa sallam– bersabda, “Berhati-hatilah terhadap doa orang yang terzalimi karena tiada penghalang antara dirinya dengan Allah” Hadits Sahih Riwayat al-Bukhari.

Al-Qur'an menegaskan larangan untuk mengambil hak orang lain.

Diantaranya dijelaskan melalui Surat An Nisa Ayat 29 Allah SWT berfirman

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."

³⁰Louis Ma‘luf, *Al-Munjid fi Al-Lughah wa Al-., Alam*, Dar al-Masyriq, Beirut, 1986, hlm. 144.

Ayat tersebut menegaskan bahwa setiap hal yang dikonsumsi seorang muslim harus berasal dari rezeki yang halal. Bisa dari bekerja atau berdagang. Sementara jika cara mendapatkannya tidak halal (dengan merampas hak orang lain), maka hal tersebut dilarang keras secara syariat.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Pelaksanaan Pemecahan Sertipikat Tanah Yang Dilakukan Oleh Developer (Studi di Kantor Pertanahan Kota Semarang)

Tanah merupakan hal yang tidak bisa terlepas dari kehidupan manusia, seringkali kita melihat tanah yang menjadi objek persengketaan bahkan ada yang sampai masuk ke pengadilan, hal itu dikarenakan tanah merupakan objek yang sangat penting dalam kehidupan manusia, tanah dapat dimanfaatkan untuk berbagai macam kebutuhan, maka dari itu masyarakat menggunakan berbagai cara untuk mendapatkan tanah bahkan dengan cara mengambil tanah milik orang lain. Untuk tindakan pencegahan sengketa tanah agar tidak semakin meluas, pemerintah mengeluarkan peraturan untuk pendaftaran tanah yang akan menghasilkan sertipikat tanah. Sertipikat tanah yang diterbitkan oleh pemerintah adalah bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah, dengan itu pemegang sertipikat tanah mendapatkan perlindungan hukum dan dijamin oleh Undang-undang atas kepemilikan tanah yang dimilikinya. Dengan hal ini, apabila terjadi sengketa tanah, dengan adanya sertipikat tanah yang dimiliki oleh pemegang sertipikat tanah, maka kedudukan hukum pemegang sertipikat adalah kuat dan hakim wajib

mempertimbangkan sertipikat tanah tersebut sebagai alat bukti yang sah dan kuat selain mempertimbangkan alat-alat bukti yang lainnya.

Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 menjelaskan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Hal tersebut pada akhirnya akan menghasilkan surat tanda bukti atas tanah (sertipikat) yang diberikan kepada pemohon yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat terhadap hak atas tanah yang dimilikinya itu dan akan menjamin kepastian hukum.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa: “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Dalam hal pemecahan sertifikat hak atas tanah, pemegang sertipikat dapat menyelesaikan permasalahan di Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan adalah lembaga pemerintah non-kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Badan Pertanahan Nasional dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. Badan Pertanahan Nasional diatur melalui Peraturan Presiden (PerPres) Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran tanah dan ruang Bapak Heru Suoriyanto di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Proses pemecahan sertipikat hak atas tanah dilakukan dengan cara pemohon mengajukan permintaan pemisahan hak atas tanah menjadi dipisahkan atau dibagi menjadi beberapa bagian³¹, seperti yang disebutkan dalam Pasal 49 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: “Atas permintaan hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian;...”. Dan pada Pasal 49 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa: “Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat sebagai satuan bidang tanah baru dan peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertipikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut”. Hal tersebut disebabkan karena berpengaruh dalam proses pendaftaran tanah terhadap sertipikat tanah yang akan dipecah. Pemecahan sertipikat hak atas tanah bergantung pada keinginan pemohon untuk melakukan pemecahan sertipikat tersebut dan didasarkan pada hasil pengukuran bidang tanah yang bersangkutan. Pada Pasal 49 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa: “Atas permintaan hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar

³¹ Wawancara dengan Heri Apriyanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang Pada 28 Oktober 2024 Pukul 13.00 WIB

dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula”.

Syarat-syarat pemecahan bidang tanah, yaitu:³²

1. Pemecahan bidang tanah yang merupakan bidang tanah pertanian.

Pasal 48 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa: “Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Pemecahan terhadap bidang tanah pertanian harus sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan, yaitu :³³

- a. Kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RT RW).
- b. Pengertian sesuai adalah bahwa wujud penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak bertentangan dengan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RT RW) yang bersangkutan.
- c. Syarat-syarat menggunakan tanah yang meliputi memelihara tanah dan lingkungan, mencegah kerusakan dan menambah kesuburan seperti yang dijelaskan pada Pasal 13 PP. Nomor 16 Tahun 2004 tentang penatagunaan tanah yang berbunyi :

³² Wawancara dengan Heri Apriyanto selaku Kordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang Pada 28 Oktober 2024 Pukul 13.00 WIB

³³Wawancara dengan Heri Apriyanto selaku Kordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang Pada 28 Oktober 2024 Pukul 13.00 WIB

- 1) Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung atau kawasan budidaya harus sesuai dengan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - 2) Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh mengganggu fungsi alam, tidak mengubah bentang alam dan ekosistem alami;
 - 3) Penggunaan tanah di kawasan budidaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh dilerantarkan, harus dipelihara dan dicegah kerusakannya;
 - 4) Pemanfaatan tanah di Kawasan Budidaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak saling bertentangan, tidak saling mengganggu, dan memberikan peningkatan nilai tambah terhadap penggunaan tanahnya;
 - 5) Ketentuan penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) ditetapkan melalui pedoman teknis penatagunaan tanah, yang menjadi syarat menggunakan dan memanfaatkan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1).
- d. Tidak boleh merubah penggunaan dan pemanfaatan tanah sehingga menjadi tidak sesuai dengan fungsi kawasan yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

- e. Memenuhi ketentuan batas luas minimum kepemilikan atas tanah pertanian kecuali karena pewarisan seperti yang dijelaskan pada Pasal 8 Undang-undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang berbunyi: “Pemerintah mengadakan usaha-usaha agar supaya setiap petani sekeluarga memiliki tanah pertanian minimum 2 hektar”.
 - f. Syarat Pemecahan bidang tanah pertanian dalam UU Nomor 56 Tahun 1960 ditentukan luas minimum hasil pemecahan adalah 2 hektar untuk tanah pertanian berdasarkan pada Pasal 9, selain itu tidak bisa dilakukan pemecahan. Kecuali pemecahan itu dikarenakan atas warisan
2. Pemecahan bidang tanah non-pertanian harus sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan, yaitu.³⁴
- a. Kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Pengertian sesuai adalah bahwa wujud penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak bertentangan dengan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang bersangkutan.
 - b. Syarat-syarat menggunakan tanah agar memenuhi azas ATLAS (Aman, Tertib, Lancar, Asri, dan Sehat).

³⁴Wawancara dengan Heri Apriyanto selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang Pada 28 Oktober 2024 Pukul 13.00 WIB

- c. Tapak kapling. Tapak kapling merupakan peta yang menggambarkan tata letak bidangbidang tanah hasil pemecahan atau pemisahan suatu bidang tanah, sarana infrastruktur (jalan lingkungan dan saluran drainase), fasilitas umum, fasilitas sosial berdasarkan kondisi fisik bidang tanah dimaksud dan lokasi sekitarnya.
 - d. Harus mematuhi ketentuan Tata Bangunan atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) yang telah ditetapkan instansi teknis.
 - e. Tidak boleh merubah penggunaan dan pemanfaatan tanah sehingga menjadi tidak sesuai dengan fungsi kawasan yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).
3. Peraturan tentang pemecahan bidang tanah yang diatur dalam Pasal 133 ayat (2), (3) dan (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut :
- a. Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah baru hasil pemecahan itu dilaksanakan pengukuran;
 - b. Status hukum satuan-satuan bidang tanah tersebut adalah sama dengan status hukum bidang tanah semula (kalau semula HGB, satuan-satuan itu juga tetap HGB; begitu juga sisa jangka waktunya);

- c. Untuk pendaftarannya masing-masing diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat baru, sebagai nomor pengganti hak, surat ukur, buku tanah sertipikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi, dengan mencantumkan catatan didalamnya.

Pada Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa pembuatan akta tersebut wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang.

Adapun syarat-syarat yang harus diketahui dan dilengkapi agar dapat melaksanakan proses pemecahan sertifikat tanah, yaitu:³⁵

1. Cek Ploting (untuk memastikan bahwa bidang tanah yang akan dipecah ada keberadaannya);
2. Mengisi formulir permohonan pemecahan;
3. Fotokopi Identitas diri pemohon dan/atau kuasanya yang telah dilegalisir oleh desa/kelurahan, kecamatan/PPAT/notaris;
4. Sertipikat Hak Atas Tanah asli yang akan dipecah;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun terakhir dan bukti pelunasannya;

³⁵Fernedy, Yuhelson, Cicilia Julyani Tondy, Kepastian Hukum Atas Pemecahan Sertifikat Induk Tanah Terkait Developer Perumahan Yang Dinyatakan Pailit, Universitas Jayabaya Jakarta, *JOURNAL OF LEGAL RESEARCH* Volume 4, Issue 4 (2022)

6. Bukti pembayaran SSP (Surat Bukti Setor Pajak);
7. Surat pernyataan pemecahan yang ditandatangani pemegang hak.
Dalam hal ini, perlu dicantumkan alasan pemecahan dan gambar lokasi yang akan dipecah. Gambarnya boleh hanya berupa sketsa kasar lokasi dan rencana pemecahannya;
8. Surat Kuasa jika pengurusan dikuasakan ke pihak lain (biasanya dikuasakan ke notaris);
9. Mengisi surat pernyataan telah memasang tanda batas;
10. Surat Kematian atau Surat Keterangan waris dan materai, apabila pemecahan dilakukan karena warisan.

Syarat – syarat yang harus dipenuhi oleh developer dalam melakukan proses pemecahan sertipikat tanah mencakup dokumen dan langkah administratif tertentu yang diatur oleh Kantor Pertahanan. Berikut ini adalah persyaratannya:

1. Mengisi formulir pemecahan sertipikat dan menandatangani di atas materai oleh pemohon atau kuasanya.
2. Jika proses ini dikuasakan, surat kuasa diperlukan.
3. Fotokopi KTP identitas diri pemohon atau kuasa yang telah diverifikasikan. Untuk badan hukum, diperlukan fotokopi akta pendirian perusahaan dan pengesahan badan hukum.
4. Sertipikat tanah yang akan dipecah harus diserahkan.

5. Rencana tapak atau *site plan* yang telah disetujui oleh pemerintah kabupaten atau kota setempat.
6. Surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam sengketa dan dikuasai secara fisik.
7. Alasan pemecahan sertipikat tanah, seperti untuk pengembangan properti, Pembangunan, atau penjualan unit perumahan.

Proses pemecahan sertipikat oleh developer juga memerlukan waktu sekitar 15 hari kerja sejak seluruh dokumen dinyatakan lengkap.³⁶

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang baru karena peralihan hak dan supaya terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, maka pihak yang bersangkutan harus mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan. Adapun prosesnya sebagai berikut :³⁷

1. Dari petugas loket I pemohon akan memperoleh informasi tentang syarat-syarat yang diperlukan guna kelengkapan permohonan tersebut;
2. Pemohon menyerahkan dokumen permohonan ke petugas loket I;
3. Petugas loket I meneliti dokumen permohonan tersebut, jika lengkap dibuatkan tanda terima dan SPS (biaya pengukuran) untuk selanjutnya diberikan kepada pemohon dan pemohon membayar ke loket II;

³⁶ <https://apis.atrbpn.go.id/Layanan/Mutasi/Pemecahan> diakses pada tanggal 6 Desember 2024 pukul 14.07 WIB

³⁷ Wawancara dengan Bapak Rafdi Kholis selaku Legal Officer di Kantor Pemasaran Perumahan Green Wood pada tanggal 29 Oktober 2024 Pukul 13.00 WIB

4. Petugas loket II menerima uang pembayaran dan membuat kwitansi (DI 306) serta membukukan pada DI 305, selanjutnya menyerahkan kwitansi kepada pemohon dan copy-annya diserahkan ke loket II;
5. Petugas loket II membukukan permohonan pada DI 301 dan DI 302. Selanjutnya dokumen diteruskan kepada Kasubsi Pendaftaran Hak. Dan berkas permohonan ukur diteruskan kepada Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan;
6. Pada Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan menunjuk petugas pelaksana untuk memproses SU (Surat Ukur) pemecahan. Setelah SU terbit diteruskan ke Kasubsi Pendaftaran Hak;
7. Kasubsi Pendaftaran Hak mendisposisi untuk menunjuk petugas pelaksana;
8. Petugas Pelaksana melakukan :
 - a. Menerima dokumen arsip dari Subsi Pendaftaran Hak;
 - b. Mempelajari dokumen dan membukukan ke daftar Hak (DI 312);
 - c. Membuat konsep Buku Tanah dan Sertifikat;
 - d. Bukukan daftar nama (DI 204);
 - e. Pencoretan/mematikan Buku Tanah dan Sertifikat Lama, selanjutnya dokumen diserahkan ke Kasubsi Pendaftaran Hak

9. Kasubsi Pendaftaran Hak memberikan paraf pada konsep sertipikat dan Buku Tanah. Kemudian Diteruskan ke Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;
10. Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah meneliti dan membubuhkan paraf pada konsep sertipikat dan Buku Tanah. Kemudian diteruskan kepada Kepala Kantor.
11. Kepala Kantor meneliti dokumen dan membubuhkan tanda tangan pada Sertipikat dan Buku Tanah, kemudian diserahkan kepada petugas pelaksana
12. Petugas pelaksana membukukan pada DI 208, kemudian dokumen diserahkan ke loket III untuk dibukukan pada DI 307 dan diteruskan ke Petugas loket III;
13. Petugas loket IV melakukan :
 - a. Mencatat nomor DI 208 dan DI 307 pada sertifikat pengganti dan Buku Tanah;
 - b. Menyerahkan sertipikat kepada pemohon;
 - c. Mencatat tanggal penerimaan dan pemohon menandatangani pada DI 301 A;
 - d. Update DI 301;
 - e. Arsipkan dokumen;

Selain sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah, Sertipikat Tanah juga mempunyai beberapa manfaat atas kepemilikan

Sertipikat Hak atas tanah bagi masyarakat, Pemerintah, dan juga bagi hukum, yaitu:³⁸

- a. Bagi Masyarakat. sertipikat merupakan alat bukti yang kuat terhadap status kepemilikan tanah yang tidak mudah untuk diganggu oleh pihak lain. Sehingga oleh pemilik tanah dapat dipergunakan secara bebas sesuai dengan kepentingannya.
- b. Bagi Pemerintah. sertipikat sangat besar manfaatnya untuk kepentingan administrasi pertanahan secara nasional dan untuk keperluan perencanaan bagi pembangunan oleh pemerintah. Oleh karena itu, Pemerintah memerlukan data-data yang autentik di bidang pertanahan supaya data-data pertanahan secara nasional dapat teradministrasi dengan baik. Sehingga bila saatnya diperlukan, nantinya dengan mudah dapat dicari. Sedangkan untuk keperluan pembangunan, misalnya: pembangunan perumahan, gedung gedung pemerintah, jalan, jembatan, pasar, rumah sakit, perkantoran dan fasilitas lainnya, maka sebelum pembangunan tersebut dapat dilaksanakan, namun pelaksanaan pembangunan itu sendiri harus berhubungan dengan pemilik tanah yang akan ditempatinya. Sedangkan kejelasan mengenai kepemilikan tanah tersebut hanya dapat dibuktikan dengan sertipikat tanah sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5

³⁸Wawancara dengan Bapak Rafdi Kholis selaku Legal Officer di Kantor Pemasaran Perumahan Green Wood pada tanggal 29 Oktober 2024 Pukul 13.00 WIB

Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria atau UUPA.

- c. Di Bidang Hukum. sertipikat merupakan alat bukti yang kuat terhadap pemilikan hak atas tanah bila terjadi sengketa pertanahan, terutama apabila terjadi sengketa yang mengakibatkan penyelesaian hingga ke jalur pengadilan. Namun apabila tanah tersebut telah bersertifikat maka secara tidak langsung tanah tersebut akan dijamin oleh Undang-Undang.

Menurut penulis, Proses pemecahan sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang sudah sesuai peraturan Perundang-Undangan yaitu berkaitan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal Pasal 133 ayat (2), (3) dan (4). Untuk pelaksanaannya masyarakat atau Badan Hukum sebagai Pemohon mengajukan persyaratan untuk Pemecahan sertipikat, jika semua persyaratan sudah dilengkapi, maka kemudian Kantor Pertanahan Kota Semarang akan memproses sehingga keluarlah beberapa sertipikat yang dipecah. Sertipikat sendiri berguna sebagai bukti kepemilikan tanah tersebut.

B. Kendala Serta Solusi Dalam Proses Pelaksanaan Pemecahan Sertipikat Tanah Yang Dilakukan Oleh Developer

Pelaksanaan pendaftaran tanah maupun proses pemecahan sertipikat tanah hak milik ini tidak hanya melibatkan unsur masyarakat saja, melainkan juga

adanya unsur dari petugas atau pegawai Kantor Pertanahan. Sehingga masing masing unsur tersebut melekat satu sama lain dan menghasilkan satu titik kelemahan yang tidak diperhatikan dengan teliti akan menjadi suatu hambatan atau kendala yang fatal bagi kelangsungan pelaksanaan proses pemecahan sertipikat tanah hak milik.

Untuk mengetahui apa yang ada di antara faktor-faktor yang menjadi masalah yang dapat mempengaruhi maupun memperlambat prosedur pelaksanaan pemecahan sertipikat tanah, maka dapat diperjelas melalui unsur-unsur yang terkait, di antaranya :³⁹

1. Masyarakat

- a. Masyarakat sebagai pemilik tanah memiliki peranan yang sangat besar dalam rangka membantu menyukseskan program pemerintah, baik pendaftaran tanah maupun program-program pemerintah seperti mendaftarkan lagi status tanah yang sudah berpindah haknya kepada pihak lain seperti pada pemecahan bidang tanah yang sudah bersertipikat. Adanya kesadaran hukum yang rendah didalam masyarakat tentang kepemilikan sertipikat tanah serta anggapan anggapan tentang sertipikat yang statusnya disamakan disamakan dengan petunjuk bukti lain seperti SPPT atau petuk pajak maupun kuitansin jual beli atau bukti lain maupun besarnya biaya yang dikeluarkan dalm pengurusan sertipikat yang dianggap masyarakat

³⁹Wawancara dengan Bapak Rafdi Kholis selaku Legal Officer di Kantor Pemasaran Perumahan Green Wood pada tanggal 29 Oktober 2024 Pukul 13.00 WIB

masih mahal dan juga mengenai pengurusan pendaftaran tanah maupun penyertifikatan tanah yang masih melalui proses yang berbelit-belit dan lama serta kurangnya pemahaman masyarakat tentang kepastian hukumnya. Beberapa permasalahan lainnya seperti Perbedaan Pendapat batas tanah yang akan dipecah dengan bidang tanah di sebelahnya ketika pemohon sudah mengajukan kepada Kantor Pertanahan, perbedaan luas bidang tanah di lapangan dengan luas yang ada di sertipikat. Hal ini semua merupakan suatu bentuk masalah yang dihadapi oleh masyarakat.⁴⁰

- b. kurangnya pemahaman masyarakat akan arti pentingnya pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah. Masih banyaknya masyarakat, khususnya pada desa yang terpencil yang dalam melakukan peralihan hak atas tanahnya melalui jual beli yang dilakukan di bawah tangan,
- c. Bagi masyarakat khususnya daerah yang terpencil, biaya yang dikeluarkan untuk melakukan peralihan hak atas tanahnya sampai dengan pendaftaran peralihannya cukup mahal, dan mengeluarkan biaya yang sangat besar, serta melalui proses yang berbelit-belit dan lama

2. Petugas Atau Pegawai dari Kantor Pertanahan

Petugas dari Kantor Pertanahan merupakan ujung tombak bagi kelangsungan serta suksesnya pelaksanaan program pendaftaran tanah. Dari

⁴⁰ Wawancara dengan Bapak Rafdi Kholis selaku Legal Officer di Kantor Pemasaran Perumahan Green Wood pada tanggal 29 Oktober 2024 Pukul 13.00 WIB

sudut petugas itu sendiri dapat dijumpai beberapa permasalahan yang terjadi, yaitu:

- a. Adanya ketidak seimbangan pegawai antara Seksi yang satu dengan Seksi yang lain dan ada kecenderungan pelaksanaan program pendaftaran tanah maupun penyertifikatan tanah terkonsentrasi hanya pada salah satu Seksi.
- b. Kurangnya regenerasi pegawai, padahal dalam kegiatan-kegiatan tertentu seperti pengarsipan dan administrasi sangat dibutuhkan pegawai dari golongan II, namun regenerasi untuk beberapa tahun terakhir tidak pernah dilakukan.
- c. Keterbatasan sarana dan prasarana yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan terutama kondisi ruangan, sistem pengarsipan serta server dalam pengolahan data dengan menggunakan komputer untuk membangun Sistem Informasi Pertanahan (SIP).
- d. Kurangnya sumber daya manusia, dalam hal ini tenaga ahli di bidang pertanahan, yang menangani pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut pada Sub Seksi peralihan hak pembebanan dan PPAT. Pelaksanaan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah bukan merupakan pekerjaan yang ringan akan tetapi merupakan pekerjaan yang berat yang banyak membutuhkan tenaga ahli di bidangnya.
- e. Benturan kepentingan pegawai antara kepentingan pekerjaan dengan kepentingan pribadinya, yang keduanya sama-sama penting. Kurangnya

tenaga ahli dalam pekerjaan ini menyebabkan terjadinya benturan kepentingan antara kepentingan pribadi pegawai dengan kepentingan pekerjaan, yang keduanya dirasakan terlihat penting.

- f. Kesibukan Kantor Pertanahan dalam hal ini Kantor Agraria dan Tata Ruang. Pekerjaan Kantor Pertanahan sangat padat. Kesibukannya terkadang menunda pekerjaan ini untuk beberapa waktu lamanya, karena dirasakan ada sesuatu kepentingan yang harus diselesaikan terlebih dahulu, yang sangat penting dari pekerjaan lain. Misalnya, untuk kepentingan dinas, yang mengharuskan Kepala Kantor meninggalkan semua pekerjaan di Kantor Pertanahan tersebut. Sehingga waktu penyelesaian pekerjaan ini menjadi tertunda sampai beberapa waktu yang lama. Hambatan dari segi teknis atau pelaksana ini menyebabkan pandangan masyarakat menjadi negatif mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang.

Dalam solusi penyelesaian Permasalahan Yang ada dalam Proses Pemecahan Sertipikat Tanah, Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan beberapa tindakan sebagai berikut:

1. Masyarakat

Solusi untuk mengatasi permasalahan yang ada yaitu melalui Pemberdayaan masyarakat. Kegiatan pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan, dalam hal ini dimaksudkan untuk meningkatkan

peran serta dan partisipasi masyarakat dalam kegiatan pendaftaran tanah yang dalam konteks ini yaitu berupa permohonan untuk pemecahan bidang tanah yang sudah bersertipikat hak milik. Kegiatan ini mulai ada dan berkembang seiring dengan animo masyarakat dalam melindungi hak kepemilikan tanah dalam rangka menggunakan dan memanfaatkan tanah untuk tujuan ekonomi. Langkah konkret yang dilakukan dalam upaya pemberdayaan masyarakat oleh Kantor Pertanahan adalah sosialisasi atau penyuluhan pertanahan yang dilakukan pada berbagai kesempatan, yaitu:⁴¹

- a. Penyuluhan rutin yang ditujukan Khusus pada para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- b. Penyuluhan yang dilaksanakan apabila diminta langsung oleh Dinas atau Instansi lain.
- c. Penyuluhan pertanahan setiap peringatan lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
- d. Mediasi diantara semua pihak yang bersangkutan jika belum menemukan kesepakatan untuk menentukan batas bidang tanah yang akan dipecah, yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan.

2. Petugas Atau Pegawai Dari Kantor Pertanahan

⁴¹ Wawancara dengan Bapak Rafdi Kholis selaku Legal Officer di Kantor Pemasaran Perumahan Green Wood pada tanggal 29 Oktober 2024 Pukul 13.00 WIB

Upaya dalam mengatasi permasalahan yang ada di dalam internal Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu melalui Peningkatan Disiplin Pegawai. Dalam rangka pelayanan pertanahan kepada masyarakat, bahwa diperlukan peningkatan disiplin dan produktivitas kerja bagi semua pegawai di jajaran Kantor Pertanahan. Serta pengajuan penambahan fasilitas penunjang kinerja Kantor Pertanahan kepada Pemerintah Pusat.

Selain Penjelasan dari Bapak Heri Apriyanto di atas, ada juga beberapa permasalahan yang dihadapi masyarakat dalam proses pemecahan sertipikat tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dalam hal ini penulis mewawancarai Bapak Rafdi Kholis selaku Legal Officer di Kantor Pemasaran Green Wood, beliau menjelaskan bahwa dalam proses pemecahan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang ada beberapa kendala yang dihadapi, diantaranya:⁴²

1. Pegawai Kantor Pertanahan seringkali lambat dalam penanganan Proses Pemecahan Sertipikat Tanah yang disebabkan oleh kurangnya sumber daya manusia (SDM) yang ada di Kantor Pertanahan dan banyaknya permohonan Pemecahan Sertipikat Tanah yang masuk ke Kantor Pertanahan Kota Semarang.

⁴²Wawancara dengan Bapak Rafdi Kholis selaku Legal Officer di Kantor Pemasaran Perumahan Green Wood pada tanggal 29 Oktober 2024 Pukul 13.00 WIB

2. Banyaknya proses yang harus dijalani dalam Pemecahan sertipikat Tanah menjadi kendala tersendiri dikarenakan tiap proses memerlukan waktu yang tidak sebentar untuk penyelesaiannya.

Menurut penulis, jika kendala-kendala yang ada dalam proses pemecahan sertipikat tanah diatasi dengan baik maka proses pemecahan Sertifikat Tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang akan berjalan dengan baik sebagaimana mestinya dan semoga solusi yang diberikan dapat membuat proses pemecahan di Kantor Pertanahan di Kota Semarang menjadi lebih baik.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan tersebut maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses pelaksanaan pemecahan sertipikat tanah yang dilakukan oleh developer yaitu dilakukan dengan cara pemohon mengajukan pengukuran tanah terlebih dahulu. Pemecahan sertipikat hak atas tanah bergantung pada keinginan pemohon untuk melakukan pemecahan sertifikat tersebut dan didasarkan pada hasil pengukuran bidang tanah yang bersangkutan. Setelah dilakukannya proses pengukuran, maka hasil dari pengukuran tersebut akan diserahkan kepada seksi hubungan pertanahan dan akan diproses dengan nomor induk yang baru. Proses pemecahan sertipikat hak atas tanah masih dilanjutkan kembali kepada Ka.Sub-Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi untuk dilakukan pengecekan serta penandatanganan. Setelah itu diajukan kembali kepada Kepala Seksi Pertanahan untuk ditanda tangani guna menerbitkan sertipikat yang baru
2. Kendala serta solusi dalam proses pelaksanaan pemecahan sertipikat tanah yang dilakukan oleh developer, yaitu Kurangnya pemahaman dan kesadaran masyarakat akan pentingnya sertipikat tanah, solusi yang diberikan adalah melalui Sosialisasi dan Pemberdayaan Masyarakat, agar masyarakat paham dan sadar akan pentingnya Sertipikat Tanah bagi Pemilik Bidang Tanah,

Kurangnya kedisiplinan dan profesionalitas dari pegawai di Kantor Pertanahan. Solusinya adalah perlu adanya pembinaan yang menyeluruh dari berbagai pihak. Kurangnya sarana dan prasarana di Kantor Pertanahan Kota Semarang, solusinya adalah dengan mengajukan permohonan penambahan sarana dan prasarana kepada kantor pusat, yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

B. Saran

Saran dari uraian di atas adalah sebagai berikut :

1. Bagi Pemerintah

Pemerintah dalam hal pemenuhan target sertipikasi tanah di seluruh Indonesia, sebaiknya mempermudah prosesnya serta meringankan biayanya agar dapat menarik pihak Masyarakat. Serta untuk Kantor Pertanahan yaitu sebaiknya meningkatkan kedisiplinan dan kinerja bagi para pegawai atau staf di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan meningkatkan penyuluhan pertanahan, khususnya dalam proses pemecahan sertipikat dan Perlunya mengkaji ulang Proses Pemecahan Sertipikat Tanah supaya seluruh prosesnya bisa menjadi lebih cepat dan sistematis. Proses mengkaji ulang itu bisa diwujudkan dengan pembaharuan regulasi contohnya pembaharuan sistem pendaftaran tanah (sistem *second choice*).

2. Bagi Masyarakat

Masyarakat harus ikut serta dalam tertib administrasi pertanahan dengan memberikan konfirmasi perkembangan dari tanah tersebut dan ikut

berpartisipasi terhadap pemerintah contohnya melakukan pengawasan dan evaluasi terhadap kinerja pemerintah khususnya di bidang pertahanan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

QS. Al-Imran: 3/109.

QS. Al-Ma'idah: 5/17.

QS. Al-Ma'idah: 5/120.

B. Buku

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.

_____, *Hukum Agraria*, Prestasi Pustakaraya, 2003, Jakarta.

Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993.

Benyamin Asri & Thabrani Asri, *Tanya Jawab Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Agraria*, CV. ARMICO, Bandung, 1987.

Boedi Harsono, "*Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*", Djambatan, Jakarta, 2007.

_____, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cet. 12, Djambatan, Jakarta, 2008.

Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007.

Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta, 2008.

Josef Henokh Widodo by LBH Pengayoman, "*Hak-Hak Atas Tanah yang Dapat Dimiliki Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing di Indonesia*", Bandung, 2022,

Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2004, *hak-hak atas tanah*, Prenada Media Group, Jakarta.

Lexy J. Meleong, *Metodologi penelitian kualitatif*, PT Remaja Rosdakarya, Bandung, 2010.

Louis Ma'rif, *Al-Munjid fi Al-Lughah wa Al-., Alam*, Dar al-Masyriq, Beirut, 1986.

Muliawan, *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka, Jakarta, 2009.

Ronny Hanitijo Someitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995.

Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, Edisi Pertama Cet. Ke-2, 2005.

Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuh*, Dar Al-Fikr, Damsyik, 1989.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

D. Jurnal

Nurhayati, Hak-Hak Atas Tanah menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal Program Perbandingan Mazhab*, Vol.5, No.1, April 2017

Faizah Inas Hadisti, Widhi Handoko & Irawati, 2019, Kebijakan Menteri ATR/BPN Terkait Dengan Hak Kepemilikan Atas Tanah Pada Perseroan Komanditer, *Jurnal Notarius*, Vol 12, No. 2

Auliyaa Martati dan Lego Karjoko, 2017, *Implementasi Asas Akuntabilitas Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistemik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Semarang, Tesis, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Edo Iranda Novatma dan Umar Ma'rif, 2019, *Implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) In The Village of Tanjungharjo, Ngaringan Sub-District, Grobogan District*, *Jurnal Akta*, Vol.6, Di akses dari <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/5107>

Prasetya, F., & Mahfud, M. (2023). Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional. *Jurnal Hukum*, 39(1), 78-89. Di akses dari <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/jurn>

Siti Sulistiyah dan Umar Ma'ruf, 2019, *Government Policy to Accelerating Legal Certainty of Land Through Complete Systematic Land Registration (PTSL)* (Studies in Kendal District Land Office), *Jurnal Daulat Hukum*, Vol.2, hal.32, Dari <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/RH/article/view/4152>

E. Media Internet

<https://kbbi.web.id>

<https://www.statistikian.com>

<https://housingstate.id/read/>

<https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/>

