



**AKIBAT HUKUM ATAS TERBITNYA SERTIFIKAT TUMPANG  
TINDIH (OVERLAPPING) DALAM PROGRAM PENDAFTARAN  
TANAH SISTEMATIS LENGKAP (STUDI KASUS KANTOR  
PERTANAHKABUPATEN LOMBOK BARAT)**

*LEGAL EFFECTS OF THE ISSUANCE OF OVERLAPPING  
CERTIFICATES IN THE COMPLETE SYSTEMATIC LAND  
REGISTRATION PROGRAM (CASE STUDY OF THE WEST LOMBOK  
DISTRICT LAND OFFICE)*

**Baiq Rika Septina Wardani**

Magister Kenotariatan Universitas Mataram

Email : baiqrika\_SW@gmail.com

**Rodliyah**

Universitas Mataram

Email : rodliyahfh@unram.ac.id

**Aris Munandar**

Universitas Mataram

Email : arismunandar@unram.ac.id

**Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum atas terbitnya sertifikat tumpang tindih (overlapping) dalam program pendaftaran tanah sistematis lengkap. Jenis penelitian yang digunakan yaitu normatif empiris dengan pendekatan sosiologi hukum. Teknik pengumpulan data menggunakan teknik wawancara (interview) dan analisa bahan hukum dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif. Berdasarkan hasil penelitian diketahui tujuan melakukan pendaftaran tanah untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang sempurna, namun dengan adanya sertifikat tumpang tindih menimbulkan ketidakpastian hukum, sengketa hukum, kekacauan kepemilikan, dan dikhawatirkan akan menimbulkan tindak pidana atas pemakaian sertifikat palsu yang merugikan pemilik sertifikat asli.

**Kata Kunci : Akibat Hukum; Sertifikat Tumpang Tindih; Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;**

**Abstract**

*This study aims to determine and analyze the legal consequences of the issuance of overlapping certificates (overlapping) in a complete systematic land registration program. The type of research used is normative empirical with a legal sociology approach. Data collection techniques using interview techniques and analysis of legal materials are analyzed qualitatively using descriptive methods. Based on the results of the study, it is known that the purpose of conducting land registration is to obtain a certificate as a perfect evidentiary tool, but the existence of overlapping certificates creates legal uncertainty, legal disputes, chaos of ownership, and it is feared that it will lead to criminal acts on the use of falsies that harm the owner of the original certificate.*

**Keywords: Legal Effects; Overlapping Certificates; Complete Systematic Land Registration;**

## A. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara yang memiliki kekayaan sumber daya alam yang sangat melimpah. Sumber daya alam yang dikelola oleh pemerintah dengan tujuan untuk mensejahterakan masyarakatnya. Hal ini tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 :

*“bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”*

Salah satunya sumber daya alam itu adalah berupa tanah. Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia. Kehidupan manusia hampir sebagian besar tergantung pada tanah, baik untuk mata pencaharian, kebutuhan sandang, papan/tempat tinggal, pangan dan kebutuhan lain yang bersifat religius. Kenyataan di masyarakat, orang akan senantiasa berusaha untuk mempertahankan sejenkal tanahnya.<sup>1</sup>

Penguasaan tanah yang diatur oleh hukum agrarian dari berbagai aspek, salah satunya dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menentukan:

*”Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”*<sup>2</sup>

Selanjutnya dalam pasal 9 ayat (2) menentukan, bahwa tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu. Sedangkan tujuan pemakaian tanah pada hakekatnya ada 2 yaitu antara lain :

1. Untuk diusahakan misalnya Pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan.
2. Tanah dipakai sebagai tempat membangun misalnya bangunan gedung, lapangan, jalan, dan lain-lain.<sup>3</sup>

Luas tanah sangat terbatas, sedangkan jumlah manusia terus meningkat. Hal ini menyebabkan keinginan manusia untuk memiliki tanah terus bertambah. Tidak seimbang antara kebutuhan akan tanah dengan persediaan tanah itu, telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak.<sup>4</sup>

Sehubungan dengan itu Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 Tahun 1960 dalam pasal 19 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum yang berbunyi :

*“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”*<sup>5</sup>

1 Boedi Harsono. 2003. Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan. hlm. 18.

2 Muhammad Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 7.

3 Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, [http://digilib.esaunggul.ac.id/public/UEU\\_Undergraduate\\_1330\\_DAFTAR\\_%20PUSTAKA.pdf](http://digilib.esaunggul.ac.id/public/UEU_Undergraduate_1330_DAFTAR_%20PUSTAKA.pdf), diakses 19 September 2022

4 K. Wantjik Saleh. 1982. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia. hlm.7.

5 Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak atas Tanah*. Prenada Media Group. Jakarta. hlm.01.

Kebutuhan akan adanya perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan berarti bahwa setiap warga negara Indonesia dapat menguasai tanah secara aman dan mantap.<sup>6</sup> Penguasaan yang mantap berarti ditinjau dari aspek waktu/lamanya seseorang dapat mempunyai/menguasai tanah sesuai dengan isi kewenangan dari hak atas tanah tersebut, sedangkan penguasaan secara aman berarti si pemegang hak atas tanah dilindungi dari gangguan baik dari sesama warga negara dalam bentuk misalnya penguasaan illegal ataupun dari penguasa.

Untuk itu demi terciptanya kepastian hukum terhadap sebidang tanah yang dimiliki seseorang maka masyarakat harus memiliki bukti tertulis yang mendapatkan pengakuan hukum atau kepastian hukum, Dalam Pasal 19 UUPA 5 Tahun 1960 telah disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, Pendaftaran Tanah ini juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, maka dapat diringkas bahwa Kepastian Hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan UUPA mengandung dua dimensi yaitu kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah. Salah satu indikasi kepastian obyek hak atas tanah ditunjukkan oleh kepastian letak bidang tanah yang berkoordinat georeferensi dalam suatu peta pendaftaran tanah, sedangkan kepastian subyek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan. Secara ringkas, salinan dari peta dan buku pendaftaran tanah tersebut dikenal dengan sebutan sertipikat tanah. Namun demikian dalam prakteknya, kepastian hukum hak atas tanah ini kadangkala tidak terjamin sebagaimana yang diharapkan.

Menurut Badan Pertanahan Nasional jumlah bidang-bidang tanah diwilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia saat ini tidak kurang dari 80 juta bidang. Apabila mempertimbangkan pokok-pokok tujuan dari UUPA, jelas bahwa semestinya terhadap 80 juta bidang tanah tersebut, telah dapat diberikan kepastian hukumnya bagi para pemilik bidang tanah yang bersangkutan. Namun, kenyataan yang ada nampaknya tidaklah demikian, sebab pencapaian dari pendaftaran tanah yang dilakukan hingga saat ini baru berkisar 30 juta sertipikat bidang tanah.<sup>7</sup>

Dengan demikian masih jauh lebih banyak bidang-bidang tanah diwilayah Indonesia ini yang belum memiliki kepastian hukum. Hal ini menunjukkan bahwa betapa besarnya beban yang ditanggung oleh UUPA untuk mengentaskan ketidakpastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi para pemilik tanah di Indonesia. Apabila jumlah bidang tanah yang telah terdaftar (bersertipikat) tersebut dihitung dalam kurun waktu 45 tahun, maka rata-rata hasil pendaftaran tanah yang dilakukan setiap tahun hanya berkisar 650.000 bidang. Selanjutnya apabila diasumsikan pada masa yang akan datang rata-rata tingkat kinerja pendaftaran tanah ini sama dengan masa sebelumnya, maka sisa bidang tanah yang belum memiliki kepastian hukum diseluruh Wilayah Indonesia akan selesai dalam jangka waktu 75 tahun dari sekarang.<sup>8</sup>

Kompleksnya masalah pendaftaran tanah menjadi salah satu pokok perhatian pemerintah. Untuk menanggulangi masalah tersebut, pemerintah yang melalui Kementerian ATR/BPN meluncurkan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai Program Prioritas Nasional. Program tersebut dituangkan dalam Peraturan

6 Arie Sukanti Hutagalung, *Analisa Yuridis Keppres 55 Tahun 1993*, melalui <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/31491/1/Reference.pdf>, diakses 19 September 2022

7 Badan Pertanahan Nasional. 2005. *Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. (Jakarta: Biro Hukum dan Humas BPN). hlm. 4.

8 *Ibid*, hlm. 6.

Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini dimaksudkan untuk golongan masyarakat menengah sampai dengan golongan ekonomi rendah dapat memiliki sertifikat hak atas tanah dengan biaya murah, serta untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah.

PTSL merupakan program pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan, atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.<sup>9</sup> Sedangkan 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 atau massal.<sup>10</sup>

Pendaftaran Tanah sistematis lengkap untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Melalui program ini, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat.<sup>11</sup> Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini diatur dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Lombok Barat adalah salah satu kabupaten yang mengalami pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat. Fakta ini tentunya membuat Lombok Barat menjadi pusat perhatian kaum urban dan masyarakat Lombok Barat dalam upaya memenuhi kebutuhan ekonominya. Untuk itu sebagai salah satu Kabupaten yang menjalankan Program PTSL berkesempatan untuk membantu masyarakat untuk mendapat sertipikat karena setiap jengkal tanah harus memiliki kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah, untuk meminimalisasi potensi konflik seiring semakin berkembangnya jaman dan pesatnya pertumbuhan ekonomi masyarakat.

Dalam rangka penyelenggaraan pengelolaan tanah khususnya yang berkaitan dengan pengelolaan penguasaan dan hak-hak atas tanah dan pengaturan dalam rangka membangun kehidupan masyarakat yang aman dan adil, diperlukan lembaga yang berhak memberikan jaminan kepastian hukum berupa sertifikat terhadap hak atas tanah dan pelayanan untuk urusan-urusan yang berkaitan dengan tanah. Lembaga yang dimaksud adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Meskipun berbagai regulasi sebagai payung hukum PTSL telah diterbitkan dan kerjasama atau koodinasi antar instansi telah dibangun serta berbagai kemudahan/terobosan telah dibuat, namun dalam tataran implementasi, masih terdapat adanya kesenjangan *das sollen* dan *das sein* antara tujuan PTSL dengan kenyataan yang ada.<sup>12</sup>

Salah satu masalah pertanahan dan kebijakan pemerintah dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diimplementasikan yakni terkait kepastian hukum dari produk PTSL itu sendiri karena seringkali terjadi adanya tumpang tindih antara sertipikat lama dengan dengan sertipikat baru, yang baru diketahui setelah pemutakhiran data lama dan berakhirnya program PTSL tersebut.

9 Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 501),

10 *Ibid* . Pasal 1.

11 Program PTSL. <http://www.bpn.go.id> . Di acces 19 September 2022.

12 Dian Aries Mujiburohman. (2018). *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah*. Bhumi Vol. 4 No. 1.

Dalam hal ini diperlukan mencari informasi tentang kebenaran data fisik dan data yuridis atas bidang tanah tertentu di Kantor Pertanahan. Pada umumnya diketahui terjadinya penerbitan sertifikat tumpang tindih, Ketika pemegang sertifikat yang bersangkutan akan melakukan suatu perbuatan hukum atas bidang tanah yang dimiliki.

Berdasarkan uraian-uraian di atas peneliti tertarik untuk menindak lanjutinya dalam bentuk penelitian. Sehingga peneliti ingin mengangkat permasalahan yaitu; apakah penyebab Sertifikat yang tumpang tindih (*overlapping*) dalam PTSL di Kabupaten Lombok Barat dan bagaimana akibat hukum atas terbitnya sertifikat yang tumpang tindih.

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk Mengetahui dan menganalisa faktor penyebab tumpang tindih sertifikat dalam program Pendaftaran Tanah sistematis Lengkap di Kabupaten Lombok Barat dan untuk mengetahui akibat hukum yang terjadi atas terbitnya sertifikat tumpang tindih (*overlapping*)

## **B. METODE PENELITIAN**

Untuk menganalisis permasalahan pada penelitian ini, penulis melakukan penelitian hukum Normatif Empiris, Normatif dengan mengkaji Norma-Norma yang ada di Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia, sedangkan Empiris dengan mewawancarai Kepala Seksi Pengukuran Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Lombok Barat, Kepala Seksi Perizinan Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Lombok Barat.

Untuk mengkaji permasalahan dalam penelitian ini digunakan pendekatan:

- a. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah, Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
- b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengkaji pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, yang kemudian melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.
- c. Pendekatan Sosiologis (*Sociological Approach*), pendekatan ini mengkaji dan melihat langsung bagaimana pelaksanaan atau pemberlakuan suatu hukum atau perundang-undangan di dalam masyarakat.<sup>13</sup>

## **C. ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

### **1. Faktor-Faktor Penyebab Terbitnya Sertifikat Tumpang Tindih (*Overlapping*) Dalam PTSL Di Kabupaten Lombok Barat**

Lombok Barat merupakan salah satu penyelenggara Program PTSL pada tahun 2018. Kabupaten Lombok Barat terdiri dari 3 kecamatan sebagai target dalam program PTSL

13 Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Perdana Media Group. hlm. 93.

yaitu kecamatan Narmada, Kecamatan Lingsar dan Kecamatan Labuapi dengan rincian target sebagai berikut :

Penetapan Lokasi Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2018.

KABUPATEN	KECA-MATAN	DESA	TARGET			
			PETA BIDANG TANAH		SERTIFIKAT HAK	
			SEMULA	MENJADI	SEMULA	MENJADI
2	3	4	5	6	7	8
LOMBOK BARAT	NARMADA	SESAOT	1.200	1.250	1.150	1.150
		BUWUN SE- JATI	900	836	836	849
		PAKUAN	1.000	1.050	974	974
		DASAN TERENG	70	64	64	64
		BADRAIN				
		BATU MEKAR	450	414	404	405
		BATU KUM- BUNG	1.600	1.561	1.511	1.511
			2.200	2.125	2.075	2.075
		GEGELANG				
		LINGSAR	650	600	600	600
	LINGSAR	SARIBAYA	800	775	755	755
		KARANG BAYAN	550	550	500	535
		LANGKO				
		SIGERONGAN	2.050	2.025	2.000	2.000
		PETELUAN INDAH	1.050	1.000	1.015	958
		GONTORAN	1.200	1.125	1.175	1.100
		BUG-BUG	600	600	560	550
		DUMAN				
		GIRI MADIA	250	250	220	220
		GEGERUNG	400	375	325	345
	LABUAPI	DASAN GERIA	750	750	725	735
		KURANJI	700	750	650	645
		KURANJI	1.100	1.050	1.000	1.010
		MEREMBU	1.000	950	900	895
		PERAMPUAN	450	425	350	350
		BENGKEL	1.130	1.100	1.050	1.085
		BAGIK POLAK	750	725	725	750
		BAGIK POLAK BARAT	1.600	1.671	1.350	1.352
			500	500	460	475
		KURANJI DALANG	650	750	615	700
	LABUAPI	KARANG BONGKOT	650	650	400	400
		TELAGAWA- RU	800	956	786	784
		TERONG TAWAH	650	600	600	595
		800	850	750	700	
BAJUR		500	450	475	433	
TOTAL			27.000	27.000	25.000	25.000 <sup>1</sup>

Legalisasi aset masyarakat melalui PTSL didasarkan target kegiatan PTSL yang ditetapkan setiap Tahun anggaran sesuai dengan jumlah alokasi anggaran yang diterima oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Dalam rangka perencanaan penetapan subyek dan obyek program legalisasi aset masyarakat melalui PTSL serta supaya dapat memenuhi target penyelesaian tepat waktu dan tepat sasaran, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat membuat perencanaan secara sistematis dengan melakukan pra inventarisasi calon lokasi dan calon peserta.<sup>14</sup> Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi kegiatan PTSL di wilayah kerjanya, penetapan lokasi dapat dilakukan dalam satu wilayah desa/kelurahan atau secara bertahap bagian demi bagian dalam satu hamparan.

Penetapan lokasi dilakukan dengan ketentuan :

- 1) Berdasarkan ketersediaan anggaran khusus PTSL yang telah dialokasikan dalam APBN/APBD.
- 2) Diprioritaskan pada lokasi desa/kelurahan yang ada kegiatan PRONA/PRODA.
- 3) Dana desa, lintas sektor, massal swadaya masyarakat, *corporate social responsibility* (CSR) dan/atau program pendaftaran tanah massal lainnya.
- 4) Berdasarkan ketersediaan dan yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk 1 (satu) desa/kelurahan PTSL
- 5) Mempertimbangkan ketersediaan peta kerja, ketersediaan dan kemampuan optimal pelaksana PTSL pada masing-masing Kantor Pertanahan.

Dalam hal lokasi yang ditetapkan terdiri dari beberapa desa/kelurahan, diupayakan agar desa/kelurahan yang menjadi obyek PTSL letaknya berdekatan.

Obyek PTSL sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/Kepala BPN) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu, meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah, bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.<sup>15</sup>

Sesuai dengan target yang ada di tabel di atas yaitu sebanyak 27.000. peta bidang tanah dan 25.000 sertifikat Hak dalam PTSL tahun 2018 di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat. Pelaksanaan PTSL itu sendiri dilakukan dengan tahapan-tahapan sebagai berikut :

- a. Perencanaan dan persiapan;
- b. Penetapan lokasi kegiatan PTSL
- c. Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL
- d. Penyuluhan
- e. Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah
- f. Pemeriksaan tanah
- g. Pengumuman Data Fisik dan data Yuridis bidang tanah serta pembuktian hak.
- h. Penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan Hak atas tanah
- i. Pembukuan dan penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah.<sup>16</sup>

<sup>14</sup> Wawan Wibowo. S. ST. 2023. Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran, Kantor Pertanahan Lombok Barat. 09 Januari 2023

<sup>15</sup> Permen ATR/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018, Pasal 4 ayat (3)

<sup>16</sup> *ibid*

Setelah perencanaan dan penetapan lokasi, langkah selanjutnya adalah melakukan persiapan. Persiapan berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Permen ATR/BPN No 6/2018 menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan melakukan persiapan pelaksanaan kegiatan PTSL dengan menyiapkan.

- 1) Sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL
- 2) Sumber daya manusia
- 3) Kebutuhan transportasi
- 4) Koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya
- 5) Alokasi anggaran

Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 11 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 dinyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi PTSL dan satgas, yang dituangkan dalam bentuk keputusan. Susunan Panitia Ajudikasi PTSL tersebut terdiri atas :

- a. Ketua Panitia merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan
- b. Wakil Ketua bidang fisik merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan
- c. Wakil Ketua bidang yuridis merangkap anggota, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan
- d. Sekretaris, yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan
- e. Kepala Desa/Kelurahan setempat atau Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya
- f. Anggota dari unsur Kantor Pertanahan, sesuai kebutuhan.<sup>17</sup>

Langkah selanjutnya yang dilakukan oleh panitia PTSL Kantor pertanahan Kabupaten Lombok Barat adalah melakukan penyuluhan. Penyuluhan dilakukan oleh Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis dengan memberikan penjelasan paling sedikit mengenai :

- a. Manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan negara atas hasil pelaksanaan program PTSL
- b. Tahapan dan mekanisme kegiatan PTSL
- c. Penetapan dan pemasangan tanda batas masing-masing bidang tanah
- d. Dokumen yuridis yang perlu disiapkan
- e. Jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis
- f. Hasil akhir kegiatan program PTSL
- g. Pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL
- h. Akibat hukum yang terjadi apabila kewajiban dan tanggung jawab dimaksud pada huruf c dan d di atas tidak dipenuhi
- i. Hak untuk mengajukan keberatan atas hasil adjudikasi yang diumumkan selama jangka waktu pengumuman.
- j. Biaya-biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.<sup>18</sup>

Selanjutnya Pelaksanaan pengumpulan, pengolahan dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis penetapan hak dan pendaftaran tanah menggunakan daftar isian, blanko,

<sup>17</sup> Permen ATR/Kepala BPN RI Nomor 6 Tahun 2018, Pasal 12 ayat (1).

<sup>18</sup> *Ibid*, Pasal 16 ayat (1) dan (2)

peta dan daftar lainnya serta isian atau entri yang ada dalam aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pendaftaran (KKP). Pengumpulan Data Fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dengan menggunakan teknologi survei dan pemetaan.

Dalam melaksanakan pengukuran bidang tanah, Satgas Fisik harus mengetahui data atau informasi tentang masing-masing pemilik atau pihak yang berhak atas tanahnya, paling sedikit berupa fotokopi KTP/Kartu Keluarga/Surat Keterangan kependudukan dari instansi yang berwenang.<sup>19</sup>

Selain pengumpulan data fisik dilakukan juga pengumpulan data yuridis meliputi pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan, yang dilakukan oleh Satgas Yuridis dan dapat dibantu oleh Pengumpul Data Yuridis melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>20</sup>

Dalam pelaksanaan program PTSL menyebutkan bahwa ada 4 (empat) hal bidang infrastruktur keagrariaan yaitu:

- 1) Pengecekan ulang kepada seluruh bidang tanah yang telah terpetakan di peta pendaftaran dan melakukan perbaikan apabila masih terdapat bidang tanah yang belum tepat posisinya dengan memetakannya kembali
- 2) Percepatan pendaftaran tanah untuk bidang tanah yang belum terdaftar
- 3) Mengupayakan “One Map Policy” melalui Ina-Geoportal
- 4) Peningkatan kualitas/pengupdetan sistem pertanahan.<sup>21</sup>

Pekerjaan pendaftaran tanah dan pembenahan data dapat dilakukan secara simultan melalui Program PTSL, melakukan pengukuran hingga pemetaan lengkap sekaligus perbaikan data pertanahan secara bersamaan

Dalam Pasal 22 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 diuraikan bahwa untuk keperluan pembuktian hak, Panitia adjudikasi PTSL melakukan penelitian data yuridis. Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan. Unsur itikad baik terdiri dari kenyataan secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis selama 14 (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Adjudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan.<sup>22</sup> Pihak yang berkepentingan diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan mengenai Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis selama jangka waktu pengumuman. Setelah masa pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis disahkan oleh Panitia Adjudikasi

19 *Ibid* Pasal 19 ayat (4)

20 *Ibid* pasal 20 ayat (1) s.d. (3)

21 Nadia Rahmawati. (2022). Pendaftaran Tanah Berbasis Desa Lengkap. Jurnal Agraria. Vol. 5 No. 2.

22 *Ibid*, Pasal 24 ayat (1) dan (2)

PTSL yang dibuat dalam bentuk Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 202).<sup>23</sup>

Terdapat perbedaan mengenai jangka waktu pengumuman antara Pendaftaran Tanah dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) . Berdasarkan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 dan atau peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021 yaitu pendaftaran tanah di umumkan selama enam puluh (60) hari dan PTSL di umumkan selama empat belas (14) hari kalender di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan.

Ketika pengumuman selama 14 hari kalender tidak ada pihak yang keberatan atau data sudah lengkap maka hal yang harus dilakukan lagi yaitu penegasan konversi, pengakuan hak, atau pemberian hak. Perbedaan dari ketiga kegiatan tersebut ketika penegasan konversi yaitu diberikan pada bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap atau alat bukti tertulisnya tidak lengkap, tetapi terdapat keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan. Pengakuan hak akan diberikan kepada tanah yang dibuktikan dengan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 tahun secara terus menerus. Sedangkan pemberian hak diberikan kepada tanah yang termasuk tanah Negara dengan mengusulkan secara kolektif oleh Kepala Kantor Pertanahan.<sup>24</sup>

Dalam Pasal 36 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 dinyatakan bahwa Panitia Ajudikasi PTSL melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data PTSL, yang meliputi :

- a. Dokumen data yuridis yang terdiri dari identitas pemegang hak, alas hak, berita acara yang dibuat panitia, bukti pengumuman, Berita Acara Pengesahan data fisik dan data yuridis dan surat keputusan pemberian hak.
- b. Dokumen data fisik data pengukuran dan perhitungan hasil pengukuran, gambar ukur, peta bidang tanah, dan surat ukur
- c. Daftar isian pendaftaran tanah dan hak atas tanah
- d. Buku tanah
- e. Sertipikat Hak atas Tanah
- f. Bukti-bukti administrasi keuangan
- g. Data administrasi lainnya.

Ketua Panitia Ajudikasi PTSL kemudian menyerahkan hasil pelaksanaan kegiatan PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan pada akhir kegiatan PTSL dan disertai dengan data PTSL.<sup>25</sup>

Dalam hal terbitnya Sertifikat melalui program pendaftaran sistematis lengkap, terkadang ditemukan adanya sertifikat yang bidang tanahnya tumpang tindih (*overlapping*) dengan bidang tanah sertifikat yang lain. Seperti terlihat dalam kasus yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat. Adanya Sertipikat Hak Milik Nomor 2919, Desa Batu Kumbang yang merupakan sertifikat lama, dimana obyek tanahnya tumpang tindih sebagian dengan empat (4) obyek tanah yang sertipikatnya terbit melalui program PTSL yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat.<sup>26</sup> Obyek-obyek tanah tersebut terbit dengan sertifikat yaitu :

<sup>23</sup> Ibid, Pasal 24 ayat (3) s.d. (4).

<sup>24</sup> Wawan Wibowo, S. ST. 2023. Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran, Kantor Pertanahan Lombok Barat. 09 Januari 2023

<sup>25</sup> Ibid, Pasal 39 ayat (2) dan (3)

<sup>26</sup> Lalu Hendra Katmawijaya, S.TP. Penerima Kuasa Kepengurusan, Wawancara. 12 Januari 2023

1. Sertifikat Hak milik nomor 04171, Desa Batu Kumbang
2. Sertifikat Hak Milik nomor 04173, Desa Batu Kumbang
3. Sertifikat Hak Milik nomor 04225, Desa Batu Kumbang
4. Sertifikat Hak Milik nomor 04226, Desa Batu Kumbang.<sup>27</sup>

Adanya tumpang tindih (*Overlapping*) dari kasus tersebut di atas di sebabkan adanya sertipikat lama yang belum terpetakan semua secara digital dan adanya petugas ukur yang terdahulu namun belum memetakan pada peta pendaftaran sehingga menyebabkan sertipikat dapat terbit lagi.

Melihat kasus diatas dapat dilihat bahwa tidak adanya kepastian hukum dari obyek hak itu sendiri. Penetapan letak tepat bidang tanah yang merupakan salah satu yang sangat menentukan nilai kepastian hukum hak atas tanah yang terdaftar belum dilaksanakan dengan baik sedangkan peta dasar pendaftaran tanah sangat diperlukan terutama untuk memastikan letak tepat sebidang tanah yang sudah dilekati suatu hak, serta keberadaan bidang-bidang tanah lainnya, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.

Tidak adanya pula kepastian hukum dari status tanah tersebut. Dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah harusnya disesuaikan dengan status tanah yang melekat sebelumnya, itu berarti jika sertipikat hak diterbitkan di atas tanah yang secara substansi status tanahnya merupakan tanah yang tidak boleh dilekati oleh suatu hak menurut hukum, maka hal demikian dari aspek hukum publik sertipikat dimaksud dikatakan sebagai sebuah keputusan tata usaha negara yang cacat materil. Hal itu berarti pula bahwa sertipikat dimaksud mengandung cacat hukum sehingga terhadap sertipikat dimaksud tidak akan menjamin adanya kepastian hukum. Tidak adanya kepastian hukum subyek hak pun menyebabkan belum terwujudnya suatu jaminan kepastian hukum sertipikat hak atas tanah. Hal ini dipengaruhi oleh kepastian akan subyek hukum sebagai pemegang hak atas tanah (subjek hak), sebab dari kajian kepastian subyek hak ini setidaknya akan menjawab tentang siapa yang berhak atau tidak dalam penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan suatu bidang tanah tersebut.<sup>28</sup>

Adapun beberapa faktor penyebab sehingga terjadinya sengketa sertifikat *Overlap* hak atas tanah menurut Edi Pranjoto yaitu :

1. Persediaan tanah relatif terbatas sementara pertumbuhan penduduk meningkat.
2. Ketimpangan struktur penguasaan, pemilikan, pembangunan dan pemanfaatan tanah.
3. Tanah terlantar.
4. Pluralisme hukum tanah dimasa kolonial.
5. Persepsi dan kesadaran hukum masyarakat terhadap penguasaan dan pemilikan tanah.
6. Inkonsistensi kebijakan pemerintah dalam penyelesaian masalah.
7. Reformasi.
8. Kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah.
9. Sistem peradilan
10. Lemahnya sistem administrasi pertanahan.

<sup>27</sup> Masunik. Panitia Satgas PTSL. Wawancara 12 Januari 2023

<sup>28</sup> Kepastian Hukum Produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Terkait Tumpang Tindih Sertifikat (*Overlapping*) Serta Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Penguasaan Dan Pemanfaatan Lahan Overlap, Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora, Vol. 1,

11. Tidak terurusnya tanah-tanah aset instansi pemerintah.<sup>29</sup>

Sertifikat tumpang tindih hak atas tanah adalah sertifikat yang diterbitkan oleh BPN yang akibat adanya kesalahan pendataan pada saat melakukan pengukuran dan pemetaan pada tanah, sehingga terbitlah sertifikat ganda yang berdampak pada pendudukan tanah secara keseluruhan ataupun sebagaimana tanah milik orang lain.<sup>30</sup>

Penyebab terjadinya sertipikat tumpang tindih dipengaruhi oleh beberapa Faktor :

1. Peta Pendaftaran belum terbentuk atau belum lengkap

Sebelum adanya peta kadaster untuk pendaftaran tanah diterbitkannya alat pembuktian sementara yang dikenal dengan sebutan sertifikat sementara. Karenanya sertipikat sementara ini merupakan alat pembuktian mengenai macam-macam hak dan siapa yang punya, sehingga tidak membuktikan mengenai luas dan batas-batas tanah. Sertifikat sementara tersebut dapat menyebabkan sertipikat *Overlap*. Disamping itu juga adanya kondisi penggambaran satu bidang tanah menggunakan lebih dari satu peta pendaftaran yang menyebabkan data mengenai letak bidang-bidang tanah terdaftar tidak jelas.

Peta-peta yang digunakan dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari: Peta Pendaftaran, Peta Pendaftaran sebagian hasil dari Prona, Sertifikat Masal dan Ajudikasi, Peta Instansi Pajak Bumi dan Bangunan, Peta Tata Kota, Peta Desa; Peta Dimana antaran peta yang satu dengan peta yang lain tidak ada keseragaman, dalam artian bidang tanah terlihat dalam satu peta belum tentu bahkan tidak terlihat dalam peta yang lainnya. Sehingga hal ini sangat memungkinkan timbulnya sengketa.

2. Manusia

Terjadi karena adanya *Human error*, adanya kesalahan dan ketidakhati-hatian yang disebabkan oleh karena kecerobohan atau ketidak telitian dalam menerbitkan sertipikat tanah dari petugas pendaftaran tanah. Artinya petugas kurang meneliti dengan seksama dokumen-dokumen yang ada, sedangkan dokumen-dokumen tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.

3. Itikad tidak baik dari pemohon.

Adanya kesengajaan dari pemohon menunjukkan batas yang bukan menjadikannya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi. Dalam hal ini tugas Badan Pertanahan Nasional hanya melakukan pengukuran berdasarkan penentuan batas yang ditunjukkan oleh pemohon yaitu dimana letak dan batas-batasnya dengan persetujuan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*contradictoire delimitate*). Kedua hal tersebut dapat meyebabkan terjadinya tumpang tindih baik disengaja maupun tidak sengaja yang mengakibatkan terjadinya sertipikat tumpang tindih.

4. Pemecahan atau Pemekaran Wilayah. Terjadinya pemecahan atau pemekaran wilayah yang berakibat terjadinya perubahan batas-batas wilayah.

5. Adanya Administrasi Yang Tidak Benar di Desa/Kelurahan.

Terjadi karena adanya surat bukti atau pengakuan hak yang dibuat oleh Lurah ternyata terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi

29 Edi Pranjoto. 2006. "Antinomi Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara Dan Badan Pertanahan Nasional". Bandung: Utama. hlm 49.

30 *Op. Cit.* hlm 61

## 6. Adanya Perubahan Tata Ruang Oleh Pemerintah Kabupaten.

Adanya tanah yang sudah disertipikatkan oleh BPN lalu terjadi Perubahan Tata Ruang Oleh Pemerintah Kota, sehingga timbul penguasaan-penguasaan baru (Undang-Undang menyatakan setelah penguasaan 20 tahun dapat jadi tanah hak) menyebabkan terjadinya sertipikat tumpang tindih. Sertipikat yang *Overlap* jelaslah membawa akibat ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Beberapa persoalan yang muncul akibat sertipikat ganda adalah siapa yang berwenang membatalkan salah satu dari dua sertipikat.<sup>31</sup>

Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun dalam pelaksanaannya, pasti ada hambatan, baik dalam pelaksanaan administrasi maupun dari masyarakat itu sendiri. Masyarakat masih ada yang belum begitu mengerti akan pentingnya suatu pendataan tanah. Pemegang hak atas tanah berhak mendapatkan bukti otentik yang berkekuatan hukum tentang kepemilikan tanahnya dari lembaga yang berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional.<sup>32</sup>

Proses pengajuan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), khususnya di Kantor Pertanahan Lombok Barat membutuhkan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi pemohon agar dapat dibuatkan sertifikat hak atas tanah, diantaranya yaitu:

- a. Dokumen kependudukan (Kartu Keluarga dan Kartu Tanda Penduduk).
- b. Surat tanah (alas hak) dapat berupa Letter C, Akta Jual Beli (AJB), Akta Hibah atau Berita Acara Kesaksian.
- c. Tanda batas tanah yang sudah terpasang.
- d. Bukti Setor Bea Perolehan atau Surat Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH).
- e. Surat Permohonan atau Surat Pernyataan Peserta.<sup>33</sup>

Bagaimanapun persyaratan data yuridis dan data fisik harus lengkap dipenuhi dalam pengajuan PTSL, persyaratan yang tidak sesuai akan menjadi masalah dikemudian hari ataupun akan terjadi ketidaksesuaian pada jumlah data daftar tanah. Kedisiplinan dalam pelengkapan persyaratan baik dari pemohon dan panitia adjudikasi dalam merupakan hal yang harus diterapkan dan ditaati.

Dalam pelengkapan bukti kepemilikan tanah seperti Letter C, Akta Jual Beli (AJB), Akta Hibah atau Berita Acara Kesaksian pada umumnya banyak masyarakat yang tidak memiliki dokumen tersebut. Diantara alasannya adalah karena pemilik tanah sebelumnya tidak diketahui ataupun dikenali, sehingga dokumen kepemilikan tanah masih atas nama pemilik sebelumnya. Perkara seperti ini haruslah diselesaikan terlebih dahulu sebelum mendaftarkan tanah, karena Surat Kepemilikan Tanah harus atas nama pemilik yang saat mendaftarkan tanah melalui program PTSL.

Meski telah dibentuk kepanitiaan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL, yang mana disetiap panitia tersebut telah memiliki tugasnya masing-masing, namun dalam implementasinya masih terdapat peluang adanya kendala dan hambatan. Kendala dan hambatan tersebut antara lain :

31 *Ibid* hlm 65

32 Ali Achmad Chomzah. 2004. Hukum Agraria Pertanahan Indonesia. Jakarta: Prestasi Pustaka. hlm 23.

33 Darmawan Wibowo, S.ST, Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran, Wawancara, 09 Januari 2023

1. Rendahnya minat keikutsertaan masyarakat.

Rendahnya minat keikutsertaan dari masyarakat ini dapat terlihat ketika petugas dari kantor pertanahan datang ke lokasi yang telah ditetapkan menjadi lokasi PTSL, namun yang ditemukan ketika petugas mengetok pintu rumah warga untuk melakukan sosialisasi, dan disampaikan bahwa tanahnya akan dilakukan pengukuran, orangnya sedang sibuk.<sup>34</sup>

Sebelum dilakukan pengukuran suatu bidang tanah, terlebih dahulu ditetapkan batas bidang tanah yang bersangkutan. Untuk memperoleh data fisik, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Hal ini diatur dalam Pasal 17 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam ayat (2) nya, mengenai penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Dalam hal ini bermakna perlu sepengetahuan dan persetujuan dari tetangga yang berbatasan dengan bidang tanah yang bersangkutan yang akan diukur. Penempatan tanda batas, dalam ayat (3) termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Kewajiban memasang dan memelihara tanda batas, dimaksudkan untuk menghindari terjadinya perselisihan atau sengketa batas tanah dengan para pemilik bidang tanah yang berbatasan di kemudian hari. Penetapan batas tersebut dilakukan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan. Hal ini dapat dibuktikan dengan cara menandatangani Surat Pernyataan oleh pemilik tanah dan para pemilik tanah yang berbatasan dari sebelah utara, sebelah timur, sebelah selatan, sebelah barat dan oleh Kepala Desa /Kelurahan.<sup>35</sup>

Selain minat masyarakat yang masih rendah terhadap PTSL yang dapat berdampak pada kegiatan pengukuran dan penetapan batas bidang tanah yang akan dilakukan pengukuran, dapat juga berpengaruh kepada sulitnya warga untuk diminta pembayaran untuk kegiatan pra pendaftaran, seperti materai, biaya penyediaan tanda batas, serta biaya pra pendaftaran tanah lainnya yang sifatnya mendukung untuk dapat dilakukan tahapan pendaftaran tanah selanjutnya.

Masih terdapat kurangnya minat masyarakat untuk mengikuti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini termasuk kendala dalam pelaksanaan kegiatan PTSL, karena misalkan masyarakat sudah ada kemauan sebelumnya akan lebih mudah dalam pelaksanaan kegiatan PTSL. Jika keinginan mengikuti kegiatan PTSL belum ada, maka panitia yang ditugaskan harus dapat meyakinkan masyarakat bahwa dengan adanya PTSL dapat memberi dampak positif, dan keuntungan bagi masyarakat itu sendiri. Sebagai contoh dapat disosialisasikan bahwa pendaftaran secara sistematis, tidak saja menghasilkan keluaran berupa sertipikat, namun yang terpenting adalah mendaftarkan setiap bidang tanah di Indonesia sekaligus membenahi produk sertipikat yang telah ada sebelumnya, dan menekan sengketa pertanahan.<sup>36</sup>

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm 69

<sup>35</sup> Anggraeny Arief. (2022) Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, *Jurisprudentie*. Volume 5. Nomor 1.

<sup>36</sup> Septina Marrayanti dan Yudha Purbawa. Optimalisasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan*. Volume 4. No 2. hlm. 202.

2. Kendala dan permasalahan terkait dengan bidang yuridis, dan bidang fisik, antara lain:
  - a. Terdapat Kesalahan Pencantuman Pembatasan Perubahan Penggunaan Tanah dan Pemindahan Hak atas Tanah
  - b. Masih ditemukannya berkas di tahun 2018 yang belum dilengkapi dengan risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas
  - c. Obyek tanah yang terhutang (BPHTB dan PPh) belum dilakukan pencatatan pada buku tanah dan sertifikat.
  - d. Satuan tugas fisik kegiatan PTSL tahun 2018 belum membuat peta kerja sebelum melaksanakan pengukuran bidang
  - e. Masih terdapat pembuatan Gambar Ukur (GU) yang belum lengkap
  - f. Ploting bidang tanah hasil pengukuran Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap (PTSL) pada GeoKKP tumpang tindih sebagian dengan bidang tanah lainnya.<sup>37</sup>

Selain itu dari rangkaian pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) terdapat hambatan-hambatan di dalamnya yang berasal dari:

1. Anggaran

Anggaran yang dimaksud dalam hal ini adalah pembiayaan yang dapat digunakan untuk menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

2. Pengukuran

Pengukuran yang dimaksud adalah pengukuran ulang di lapangan terhadap bidang tanah untuk mendapatkan hasil yang akurat.

3. Peristiwa hukum kematian

Peristiwa hukum kematian yang dimaksud yaitu pendaftaran tanah yang telah dilakukan pengukuran dan berkasnya dicatat oleh panitia adjudikasi dibantu satgas fisik dan yuridis harus dilakukan revisi ulang akibat terjadinya peristiwa hukum yaitu kematian.<sup>38</sup>

Serta terdapat beberapa hambatan-hambatan lain, meliputi:

- a. Verifikasi yang dilakukan ke lapangan kurang mendapat dukungan dari aparat desa
- b. Sumber Daya Manusia yang mempunyai kompetensi di pemetaan kadaster belum banyak
- c. Komitmen sebagian pegawai yang masih rendah
- d. Batas kehutanan
- e. Sumber anggaran kegiatan yang belum jelas.

Namun dari hambatan-hambatan tersebut timbul strategi untuk mengatasi tetap diselenggarakannya pendaftaran tanah sistematis lengkap, sebagai berikut :

- a. Terus-menerus dilakukan koordinasi dengan para pihak terkait tentang betapa pentingnya manfaat pemetaan bidang tanah lengkap. Koordinasi dimulai dari Dinas-dinas yang memiliki kepentingan dengan pemetaan bidang, antara lain BAPENDA, BAPEDA, PERKIM, BPS.
- b. Membuat pilot project pada tiap-tiap desa
- c. Pengembangan kompetensi SDM melalui pelatihan di bidang pemetaan kadaster

<sup>37</sup> Maulina Sri Agustia, ST . Kepala Sub. Seksi Survei dan Pemetaan Tematik Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, pada tanggal 09 Januari 2023.

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm 73

- d. Pengarahan/Bimbingan/Pelatihan untuk meningkatkan komitmen dari pucuk pimpinan hingga bawah
- e. Koordinasi dengan pihak kehutanan agar batas kehutanan dapat terplot pada peta dasar, demikian pula batas non kehutanan terplot pada peta kehutanan dengan peta dasar yang sama
- f. Serta koordinasi dengan biro keuangan atr/bpn dan menjajangi dana dari luar BPN seperti Pemprov, Pemkab, dsb.<sup>39</sup>

## **2. Akibat Hukum Atas Terbitnya Sertifikat Tumpang Tindih (*Overlapping*)**

### **a. Akibat Hukum Atas Terbitnya Sertifikat Tumpang Tindih Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**

Pemerintah dalam menjamin kepastian hukum mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Tujuan dari pendaftaran tanah itu secara lebih rinci disebutkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah salah satunya yakni untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Sertifikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah berupa satu lembar dokumen yang memuat informasi tentang data yuridis dan data fisik yang diperlukan terhadap suatu bidang tanah yang didaftarkan haknya. Sertifikat juga sering diartikan sebagai gabungan antara Surat Ukur (lembaran yang memuat data obyek bidang tanah) dengan buku tanah (lembaran yang memuat data subyek yang menguasai bidang tanah serta data yang menerangkan aspek yuridis bidang tanahnya) yang telah di tanda tangani serta dicap oleh pejabat yang berwenang (BPN) yang kemudian dijilid dan dijahit serta diberi segel lambang burung Garuda Pancasila.

Pada Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan mengenai itikad baik bahwa dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.<sup>40</sup>

Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan baik berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Maka dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya. Pembukuan hak menurut ayat ini harus memenuhi syarat sebagai berikut :

---

39 *Ibid*

40 Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

- a. Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut
- b. Bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan
- c. Bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya
- d. Bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman.
- e. Bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang telah disebutkan di atas
- f. Bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.<sup>41</sup>

Sifat pembuktian sertifikat juga diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Namun sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan pada kenyataannya masih mengandung kelemahan menyangkut kepastian hukum atas haknya karena masih dapat dipermasalahkan oleh subyek hukum lain baik secara personal maupun berkelompok (masyarakat). Seringkali ditemukan adanya keterangan yang tidak benar terkait data fisik dan data yuridis atas suatu bidang tanah yang mengakibatkan terjadinya adanya sertifikat tumpang tindih (*overlapping*) atau tumpang tindih letak tanah baik sebagian ataupun seluruhnya baik dengan hak atas tanah seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai maupun hak pengelolaan. Akibat adanya penerbitan sertifikat tumpang tindih tersebut menimbulkan akibat hukum yakni tidak adanya kepastian hukum dari penerbitan sertifikat tumpang tindih hasil produk program PTSL yang tentunya menimbulkan kerugian dan berujung dengan pembatalan sertifikat.

Kadar kepastian hukum sertifikat sendiri sebagai tanda bukti hak yang kuat sebenarnya tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya aturan hukum secara formil, tetapi lebih penting adalah sejauhmana penerapan aturan-aturan secara benar sehingga substansi hukum terpenuhi. Oleh karena itu, alur proses permohonan dan perekaman data fisik dan yuridis, serta subyek hak harus dilaksanakan secara seksama sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan petunjuk pendaftaran tanah yang berlaku. Adapun dua hal pokok tentang tujuan atau hakikat pendaftaran tanah yang substansinya menjamin kepastian hukum yakni (Wahid, 2008):

- a. Kelompok teknis yang menekankan pada segi-segi teknis operasional, mengenai faktor kepastian obyek yang meliputi luas, letak dan batas-batas tanah.

---

41 B. Belladina, Y. Pujiwati, B. Rubiati. (2021). "Kepastian Hukum Produk Pendaftaran Tanah Sistematis (PTSL) Terkait Tumpang Tindih Sertifikat (*Overlapping*) Serta Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Penguasaan Pemanfaatan Lahan *Overlap*". Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora. Vol. 1 No. 1. hlm. 126

- b. Kelompok yuridis yang terletak pada segi-segi yang bersifat legalitas tanah, mengenai faktor kepastian status hukum bidang tanah yang terdaftar, asal-usul pemilikan dan cara perolehan tanah, serta faktor kepastian subyek hak yang meliputi identitas, domisili kewarganegaraan dan pihak lain serta beban-beban yang membebani.

Selain itu, konstruksi hukum yang dinilai ingin dibangun oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam penerbitan suatu sertipikat hak atas tanah yaitu meliputi kepastian obyek, kepastian hak dan kepastian subyek hukum.

Berdasarkan pemaparan tersebut kebijakan Pemerintah yang diterapkan dalam pelaksanaan program PTSL dinilai seharusnya mampu memberikan rasa keadilan, kemanfaatan dan tentunya kepastian hukum karena PTSL memberikan ruang dan kesempatan yang sama bagi setiap warga negara untuk berperan aktif didalamnya dan output dari kegiatan tersebut mampu memberikan kepastian hukum akan kepemilikan tanahnya dan memberikat manfaat lebih untuk hidup dan kehidupannya. Namun pada praktiknya, ketika terjadi adanya sertifikat tumpang tindih atau yang sering kita sebut dengan *overlapping* atau tumpang tindih tanah akibat adanya penerbitan sertifikat tumpang tindih tersebut menimbulkan akibat hukum yakni tidak adanya kepastian hukum dari penerbitan sertifikat tumpang tindih hasil produk program PTSL.

Selain itu terbitnya sertifikat tumpang tindih dapat menimbulkan antara lain, terjadi kekacauan kepemilikan, terjadi sengketa hukum, terjadi ketidakpastian hukum, terjadi tindak pidana atas pemakaian sertifikat yang palsu yang merugikan pemilik sertifikat asli ataupun pihak lainnya ketidakpercayaan masyarakat terhadap sertifikat.

Akibat hukum dengan adanya sertifikat *overlap* yaitu tidak memberikan kepastian hukum, karena tujuan seseorang melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang sempurna. Tetapi dengan timbulnya sertifikat ganda maka menimbulkan ketidak pastian hukum dalam hal pendaftaran tanah. Dikatakan tidak memberikan kepastian hukum karena tidak ada dua status hukum berada pada satu tanah. Dengan adanya sertifikat ganda dapat menyebabkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap kepastian hukum hak atas tanah dalam hal ini ketidakpercayaan terhadap sertifikat. Karena seharusnya sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, akan tetapi bagaimana mungkin dapat dikatakan kuat apabila ada dua sertifikat yang objek tanahnya sama, manakah yang dianggap kuat yang dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah.<sup>42</sup>

Melihat Kasus tumpang tindih yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, antara Sertifikat induk Hak Milik nomor 2919 Desa Batu Kumbang dengan empat (4) sertifikat yang terbit melalui PTSL, maka salah satu dari sertipikat tersebut harus dibatalkan agar mempunyai kepastian hukum. Dalam hal ini, dengan adanya iktikad baik dari pemilik sertifikat Hak Milik nomor 2919, maka dilakukan “pelepasan hak sebagian”, dengan membuat “pernyataan pelepasan hak” baik secara di bawah tangan maupun secara notariil, yang dilaporkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat.<sup>43</sup>

42 Wawancara di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat

43 Wawancara Lalu Hendra Katrmawijaya, S.TP. selaku penerima kuasa kepengurusan, Gerung, 23 Desember 2022

Dengan adanya laporan yang sudah didaftarkan, maka Kantor Pertanahan akan memeriksa keabsahan dari data sertifikat-sertifikat tersebut, baik secara yuridis maupun secara fisik. Sehingga proses pembatalan sertifikat melalui pelepasan hak tersebut, memuat adanya kepastian hukum kepemilikan sertifikat yang terbit melalui program PTSL yaitu, sertifikat Hak Milik nomor 04171, 04173, 04225, 04226 yang semuanya terletak di Desa Batu Kumbang, dan menerbitkan sertifikat baru untuk sertifikat induk dengan Sertipikat Hak Milik nomor 04337/Desa Batu Kumbang.<sup>44</sup>

#### **D. KESIMPULAN**

Pendaftaran sertifikat sistematis lengkap merupakan pendaftaran semua tanah secara sistematis mulai bidang per-bidang per desa secara lengkap. Dengan telah didaftarkan semua tanah maka nantinya akan memiliki kepastian hukum bagi obyek tanah yang dimiliki. Sehingga Fungsi PTSL yang di dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat. Akan tetapi dalam pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Lombok Barat, masih di temukan sertifikat yang tumpang tindih (*Overlapping*) yang di sebabkan adanya sertifikat lama yang belum terpetakan semua secara digital dan adanya petugas ukur yang terdahulu namun belum memetakan pada peta pendaftaran sehingga menyebabkan sertifikat dapat terbit lagi . selain itu Penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih dipengaruhi oleh beberapa Faktor yaitu :

- 1) Peta Pendaftaran belum terbentuk atau belum lengkap
- 2) Terjadi karena adanya *Human error*, adanya kesalahan dan ketidak hati-hatian yang disebabkan oleh karena kecerobohan atau ketidak telitian dalam menerbitkan sertifikat tanah dari petugas pendaftaran tanah.
- 3) Adanya kesengajaan dari pemohon menunjukkan batas yang bukan menjadi haknya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi.
- 4) Pemecahan atau Pemekaran Wilayah
- 5) Adanya Administrasi Yang Tidak Benar di Desa/Kelurahan
- 6) Adanya Perubahan Tata Ruang Oleh Pemerintah Kabupaten

Akibat hukum dengan adanya sertifikat *overlap* yaitu tidak memberikan kepastian hukum, karena tujuan seseorang melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang sempurna. Tetapi dengan timbulnya sertifikat yang di atasnya memiliki dua (2) kepemilikan, maka menimbulkan ketidak pastian hukum dalam hal pendaftaran tanah. Dikatakan tidak memberikan kepastian hukum karena tidak ada dua status hukum berada pada satu tanah. Selain itu terbitnya sertifikat tumpang tindih dapat menimbulkan antara lain, terjadi kekacauan kepemilikan, terjadi sengketa hukum, terjadi ketidakpastian hukum, dapat menimbulkan tindak pidana atas pemakaian sertifikat yang palsu yang merugikan pemilik sertifikat asli ataupun pihak lainnya dan ketidak percayaan masyarakat terhadap sertifikat. Akan tetapi, Sertipikat yang tumpang tindih dapat dibatalkan agar mempunyai kepastian hukum. Dalam hal ini seperti yang terjadi pada kasus yang ada di Kantor Pertanahan di Lombok Barat, dengan iktikad baik dari pemilik sertifikat induk sebelumnya yang belum terpetakan secara digital, maka bisa dilakukan “pelepasan hak” , baik Sebagian maupun keseluruhan,

---

44 *Ibid*

dengan membuat “pernyataan pelepasan hak” baik secara di bawah tangan maupun secara notariil, yang kemudian di laporkan ke Kantor Pertanahan Lombok Barat untuk diperiksa keabsahan dari data-data sertifikat yang di daftarkan, baik secara yuridis maupun fisik. Sehingga proses pembatalan sertifikat melalui pelepasan hak tersebut, memuat kepastian hukum kepemilikan sertifikat melalui program PTSL.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Ali Achmad Chomzah. (2004), *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Anggraeny Arief. (2022) *Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Jurisprudentie*. Volume 5. Nomor 1.
- Arie Sukanti Hutagalung, *Analisa Yuridis Keppres 55 Tahun 1993*, melalui <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/31491/1/Reference.pdf>, diakses 19 September 2022
- B. Belladina, Y. Pujiwati, B. Rubiati. (2021). “Kepastian Hukum Produk Pendaftaran Tanah Sistematis (PTSL) Terkait Tumpang Tindih Sertifikat (*Overlapping*) Serta Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Penguasaan Pemanfaatan Lahan *Overlap*”. *Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*. Vol. 1 No. 1.
- Badan Pertanahan Nasional. (2005), *Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. (Jakarta: Biro Hukum dan Humas BPN).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, <http://digilib.esaunggul.ac.id/public/UEU Undergraduate 1330 DAFTAR %20PUSTAKA.pdf>, diakses 19 September 2022
- Boedi Harsono. (2003). Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan.*
- Darmawan Wibowo, S.ST, Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran, Wawancara, 09 Januari 2023
- Dian Aries Mujiburohman. (2018). *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah*. *Bhumi* Vol. 4 No. 1.
- Edi Pranjoto. (2006), “Antinomi Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara Dan Badan Pertanahan Nasional”. Bandung: Utama.
- K. Wantjik Saleh. (1982), *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Kepastian Hukum Produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Terkait Tumpang Tindih Sertifikat (*Overlapping*) Serta Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Penguasaan Dan Pemanfaatan Lahan *Overlap*, *Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, Vol. 1.
- Muhammad Arba. (2015), *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Nadia Rahmawati. (2022). *Pendaftaran Tanah Berbasis Desa Lengkap*. *Jurnal Agraria*. Vol. 5 No. 2.

Peter Mahmud Marzuki. (2014), *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Pernada Media Group.

Program PTSL. <http://www.bpn.go.id> . Di acces 19 September 2022.

Septina Marryanti dan Yudha Purbawa. Optimalisasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan*. Volume 4. No 2.

Urip Santoso. (2010), *Pendaftaran Dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media Group.