



**UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA
KEPEMILIKAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH
MELALUI PTSL**

TESIS

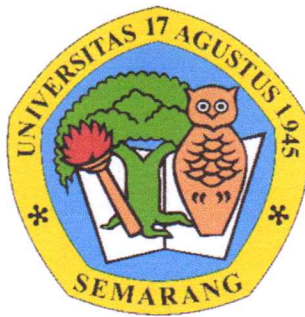
Disusun

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

**M RISKA ANANDYA PUTRI P
NPM. 211003741020607**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2024**



**UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA
KEPEMILIKAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH
MELALUI PTSL**

TESIS

**Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Pembimbing,

Dr. Rr. Widyarini Indriasti Wardani, S.H., M.Hum

NIDN. 0613086203

Peneliti,

M Riska Anandya Putri P

NPM. 211003741020607

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**

Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.

NIDN. 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

2024



**UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA
KEPEMILIKAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH
MELALUI PTSL**

TESIS

**Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 18 Maret 2024
dan disahkan pada tanggal: 18 Maret 2024**

Penguji I,

Dr. Rr. Widyarini Indriasti Wardani, S.H., M.Hum

NIDN. 0613086203

Penguji II,

Dr. Suroto, S.H., M.Hum

NIDN. 0603045901

Penguji III,

Dr. Junaidi S.H., Sp.N., M.H

NIDN. 0625116501

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**

Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.

NIDN. 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2024**

ABSTRAK

Pendaftaran tanah melalui PTSL merupakan inisiatif pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah UUPA. Meskipun bertujuan meminimalisir sengketa, pelaksanaan PTSL, seperti di Kelurahan Purwoyoso, Semarang, terdapat sertifikat dengan cacat administrasi, terutama terkait tumpang tindih hak atas tanah, yang memicu konflik dan memerlukan penyelesaian lebih lanjut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan, Permasalahan yang dibahas adalah tentang 1) Mengapa timbul sengketa terhadap proses pendaftaran tanah melalui PTSL yang mengandung cacat administrasi; 2) Bagaimana upaya penyelesaian sengketa tanah tumpang tindih yang mengandung cacat administrasi; 3) Bagaimana seharusnya mengatasi penerbitan sertifikat tanah tumpang tindih yang mengandung cacat administrasi. Penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris dengan menggunakan data sekunder kepustakaan yang didukung dengan data primer dilapangan. Hasil analisis disajikan secara deskriptif. Data dilapangan diambil melalui wawancara dengan pihak ATR/BPN. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa kepemilikan pendaftaran hak atas tanah melalui PTSL yang mengandung cacat administrasi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa proses pendaftaran tanah melalui PTSL dapat menimbulkan sengketa jika terdapat cacat administrasi, seperti ketidaklengkapan dokumen, kesalahan identifikasi, konflik kepemilikan, kesalahan data administrasi, pertentangan hukum, masalah sosial dan budaya, serta ketidakpuasan pemilik tanah. Langkah hukum untuk penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat melibatkan upaya administratif yang dilakukan oleh BPN dengan cara blokir internal hingga proses pembatalan sertifikat. jika diperlukan, langkah hukum melalui PTUN dengan proses penelitian administrasi, pemeriksaan persiapan, persidangan, dan putusan. Pembatalan sertifikat yang cacat hukum administrasi dapat diajukan melalui BPN dan PTUN, dengan opsi pembaharuan atau pendaftaran ulang sebagai solusi yang mungkin.

Kata kunci : cacat administrasi; pendaftaran; PTSL; sengketa.

ABSTRACT

Land registration through PTSL is a government initiative to provide legal certainty regarding land ownership under the UUPA. Despite aiming to minimize disputes, the implementation of PTSL, as seen in Kelurahan Purwoyoso, Semarang, has resulted in certificates with administrative defects, especially concerning overlapping land rights, triggering conflicts and requiring further resolution based on Government Regulation Number 21 of 2020 regarding the handling and settlement of land cases. The issues discussed are: 1) why disputes arise in the land registration process through PTSL that contains administrative defects; 2) How efforts to resolve overlapping land disputes containing administrative defects are conducted; 3) How to address the issuance of overlapping land certificates containing administrative defects. This study is an empirical juridical research using secondary literature data supported by primary data collected in the field. The analytical results are presented descriptively. Field data is obtained through interviews with ATR/BPN officials. The purpose of this research is to understand the efforts to resolve ownership disputes in land registration through PTSL containing administrative defects. The results show that the land registration process through PTSL can lead to disputes if there are administrative defects, such as document incompleteness, identification errors, ownership conflicts, administrative data errors, legal conflicts, social and cultural issues, and landowner dissatisfaction. Legal steps for resolving overlapping certificate disputes involve administrative efforts carried out by BPN through internal blocking to certificate cancellation processes. If necessary, legal steps through PTUN involve administrative research, preparation examination, hearings, and verdicts. Cancellation of certificates with legal administrative defects can be filed through BPN and PTUN, with options for renewal or re-registration as possible solutions.

Keywords: administrative defect; dispute; PTSL; registration.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK.....	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Pembatasan Masalah.....	9
C. Rumusan Masalah.....	10
D. Tujuan Penelitian	11
E. Manfaat Penelitian	12
1. Manfaat Teoritis	12
2. Manfaat Praktis.....	12
F. Metode Penelitian	13
1. Metode Pendekatan.....	13
2. Spesifikasi Penelitian.....	14
3. Sumber Data dan Jenis Data.....	15
4. Metode Pengumpulan Data	17
5. Metode Analisis Data	17

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	19
A. Tinjauan tentang Pendaftaran tanah.....	19
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	19
2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah	21
B. Tinjauan tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	22
1. Hak Atas Tanah	22
2. Sertifikat Hak Atas Tanah	23
3. Pengertian Kepemilikan Hak Atas Tanah	24
4. Tujuan dan Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah	27
5. Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah.....	29
6. Subjek Kepemilikan Hak Atas Tanah	32
7. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah	33
8. Teori Kepastian Hukum.....	34
C. Tinjauan tentang PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).....	36
1. Pengertian PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).....	36
2. Objek PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap)	37
3. Tahap Pelaksanaan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).....	40
4. Tujuan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap)	41
5. Cacat Hukum Administrasi	41
6. Cacat Data Yuridis.....	43
7. Faktor Penyebab Adanya Cacat Administrasi pada Sertifikat.....	46
D. Tinjauan tentang Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah.....	51
1. Pengertian Penyelesaian Sengketa.....	51

2.	Pengertian Sengketa Hak Atas Tanah.....	52
3.	Penyebab Sengketa Hak Atas Tanah	53
4.	Upaya Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Kewenangan Administrasi Badan Pertanahan.....	56
5.	Teori Penyelesaian Sengketa	60
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		63
A.	Penyebab timbulnya Sengketa Terhadap Proses Pendaftaran Tanah Melalui PTSL yang Mengandung Cacat Administrasi.....	63
1.	Ketidaklengkapan Dokumen	66
2.	Kesalahan Identifikasi dan Batas Tanah.....	67
3.	Konflik Kepemilikan	68
4.	Kesalahan Pada Data Administrasi.....	69
5.	Pertentangan Hukum	70
6.	Masalah Sosial dan Budaya.....	71
7.	Ketidakpuasan Pemilik Tanah	71
B.	Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Tumpang Tindih yang Mengandung Cacat Administrasi.....	80
1.	Upaya Administratif.....	82
2.	Upaya Non-Litigasi	83
3.	Upaya Pengadilan / Litigasi.....	89
C.	Mengatasi Penerbitan Sertifikat Tanah Tumpang Tindih yang Mengandung Cacat Administrasi	98
BAB IV PENUTUP		117
A.	Kesimpulan	117

B. Saran118

DAFTAR PUSTAKA