BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Dalam keberlangsungan hidup manusia, tanah memiliki peran yang sangat penting, karena merupakan kebutuhan pokok yang bersifat mutlak dan wajib sehingga harus dipenuhi. Hal ini dapat dipahami karena tanah merupakan tempat untuk melangsungkan kehidupan sebagai tempat tinggal, tempat beraktifitas serta untuk memperoleh kebutuhan sehari – hari dengan cara mendayagunakan tanah. Tanah atau segala sesuatu yang berhubungan dengan pertanahan merupakan aspek yang sangat krusial bagi suatu Bangsa dan Negara, karena tersedianya lahan dapat memberikan aspek bagi apa yang ada diatasnya, sehingga secara tidak langsung, dengan tersedianya lahan dapat memenuhi asas pemanfaatan sebagai salah satu tujuan hukum (*utility principle*).[1] Besarnya pengaruh tanah menjadikan suatu hal penting bagi setiap negara untuk membentuk peraturan hukum agar tercipta keharmonisan, kesejahteraan, keadilan serta kepastian hukum bagi masyarakat dalam bidang pertanahan. Melihat pentingnya kebutuhan terhadap tanah, maka perlu adanya sertipikat tanah sebagai dasar hukum yang kuat guna menghindari penggunaan tanah yang sering berujung ke ranah kasus persengketaan seperti pembebasan tanah, penggusuran, status hak atas tanah dan lain – lain yang membutuhkan suatu perhatian yang serius terhadap kasus hukum tersebut.[2] Pada Konstitusi

[1] Diana R. W. Napitupulu, 2022, **Pendaftaran Tanah (Pensertipikatan Hak Atas Tanah Dan Peralihannya)**, UKI Press, Jakarta, hlm. 1.

[2] Yulies Tiena Masriani, 2022, **Pentingnya Kepemilikat Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak**, USM Law Review, Volume 5 Nomor 2, E-ISSN 2621-4105, hlm. 539-552.

Negara Republik Indonesia, Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 menjelaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasi oleh negara dan dipergunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat. Berdasarkan hal tersebut disimpulkan bahwa Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 merupakan dasar hukum bagi penyusunan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria atau yang disebut dengan UUPA, dan merupakan sumber hukum (*materiil*) dalam pembinaan hukum agraria nasional yang akan membawa kemakmuran, kebahagiaan, keadilan serta kepastian hukum, bagi bangsa dan negara.[3]

Problematik yang menjadi kontroversial dalam masalah pertanahan adalah konsep fungsi ekonomis dan fungsi sosial tanah yang menjadi dasar pemanfaatan tanah secara berlebihan. salah satu sumber dari permasalahan tersebut adanya pembangunan fasilitas kepariwisataan, sehingga mengakibatkan nilai ekonomis tanah begitu tinggi.[4] Berhubungan dengan permasalahan pengurusan tanah yang makin meningkat, menuntut masyarakat untuk memahami tujuan dari melakukan pendaftaran tanah.[5] Sehingga guna mewujudkan kepastian hukum tersebut, maka perlu diselenggarakan pendaftaran tanah. Menyangkut suatu kepemilikan, penguasaan dan

[3] Kartika Widyaningsih, Budi Santoso dan Mujiono Hafidh P, 2019, **Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Yang Belum Bersertipikat Melalui Program Nasional Agraria (Prona) di Kantor Pertanahan Jakarta Barat**, NOTARIUS, Volume 12 Nomor 2, ISSN 2086-1702, hlm. 824-841.

[4] Lis Julianti dan I Made Sudirga, 2023, **Implementasi Pengelolaan Tanah di Desa Adat Kerobokan Untuk Kegiatan Industri Pariwisata**, Jurnal Magister Hukum Udayana, Volume 12 Nomor 2, E-ISSN 2502-3101 P-ISSN 2302-528X, hlm. 452-464.

[5] Made Emy Andayani Citra dan I Made Sudirga, 2020, **Eksistensi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Mencegah Terbitnya Sertipikat Ganda di Kantor Pertanahan Kota Denpasar**, Jurnal Hukum Saraswati, Volume 2 Nomor 1, hlm. 1-15.

penggunaan tanah harus diikuti dengan kegiatan pendaftaran tanah, baik yang dimiliki oleh individu maupun badan hukum ke Kantor Pertanahan guna mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah yang dikuasai dan dimilikinya.[6] Pendaftaran tanah diatur lebih lanjut pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah didefinisikan sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang – bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya. Boedi Harsono menjelaskan bahwa kata "*suatu rangkaian kegiatan*" menunjukkan kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain berturutan menjadi satu rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Dan kata "*terus – menerus*" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya.[7]

[6] Irmawan Susastra dan Tri Reni Novita, 2023, **Penyelesaian Perselisihan Sengketa Tanah Antara Masyarakat Kotarih Dengan Pihak Perusahaan PT. SRA Kotarih Kecamatan Kotarih Kabupaten Serdang Bedagai**, Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains, Volume 2 Nomor 4, E-ISSN 2964-2620 P-ISSN 2986-1373, hlm 267-283.

[7] Boedi Harsono, 2008, **Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya**, Djambatan, Jakarta, hlm. 72-73.

Dalam pendaftaran tanah, apabila masyarakat belum memiliki sertipikat atas tanah maka dapat melakukan pendaftaran tanah pertama kali. Pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan dengan 2 (dua) sistem, yaitu:[8]

a. Pendaftaran Tanah Sistematik, yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah – wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional; dan
b. Pendaftaran Tanah Sporadik, yaitu pendaftaran tanah dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan secara individual, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Sedangkan mengenai perubahan – perubahan setelah pendaftaran tanah pertama kali disebut dengan pendaftaran tanah pemeliharaan data. Pendaftaran tanah pemeliharaan data merupakan serangkaian aktivitas atau kegiatan perihal penyesuaian terhadap data fisik juga yuridis, serta komponen – komponen yang terkandung di dalamnya, serta perubahan – perubahan yang terjadi di waktu yang akan datang.[9] Sehingga, tanah yang telah didaftarkan dan telah diterima oleh masyarakat sebagai sertipikat data tersebut harus tetap dipelihara bilamana terjadi suatu perubahan, baik perubahan terhadap subjek melalui peritiswa hukum (pewarisan) ataupun perbuatan hukum (hibah, jual –

[8] Aarce Tehupeiory, 2023, **Monograf Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah**, UKI Press, Jakarta, hlm. 9-10.

[9] Diana R. W. Napitupulu, *Loc.Cit*.

beli, wakaf, dan lainnya) dan perubahan yang terjadi pada objek tanahnya akibat pemeliharaan data pertanahan. Pendaftaran tanah yang komprehensif, efisien, responsif dan akuntabel mampu mewujudkan kepastian hukum terhadap tanah yang secara berkesinambungan memperlancar segala bentuk perbuatan hukum atas tanah.[10] Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN, yang pelaksanaannya dilakukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Dalam proses pendaftaran tanah kegiatan pengukuran kadaster merupakan kegiatan utama yang menentukan kualitas data pertanahan.[11] Kegiatan pendaftaran tanah tidak hanya dilaksanakan oleh lingkup pegawai Kementerian ATR/BPN. Maka untuk itu perlu keterlibatan swasta dalam melaksanakan tugas Kementerian ATR/BPN bidang pengukuran dan pemetaan, privatisasi petugas ukur pertanahan melalui surveyor kadaster berlisensi menjadi salah satu solusi.[12] Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2021 Tentang Surveyor Berlisensi. Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) merupakan suatu badan usaha yang telah mendapat izin kerja dari Menteri ATR/BPN sebagai wadah bagi Surveyor Berlisensi dalam memberikan jasanya di kegiatan bidang pertanahan.[13] Melalui peraturan ini menunjukan

[10] Yulies Tiena Masriani, *Loc.Cit.*

[11] Eko Budi Wahyono, Kusmiarto dan Muh. Arif Suhattanto, 2021, **Perluasan Kewenangan Surveyor Berlisensi Dalam Mendukung Percepatan Pendaftaran Tanah di Indonesia**, Seminar Nasional Asas *Contradictoire Delimitatie* Dalam Percepatan Pendaftaran Tanah di Indonesia (Mencari Alternatif – Solusi), hlm.1-7.

[12] Achamd Zaenuri, 2019, **Peranan Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi (KJSKB) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar)**, Dinamika Hukum, Volume 10 Nomor 1, hlm.1-18.

[13] Marvella Caroline Beatrix Tampatty, Christine Salomi Tooy dan Nike Kelly Rumokoy, 2024, **Tinjauan Yuridis Terhadap Prinsip Prinsip Hukum Dalam Pencabutan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata**

upaya pemerintah untuk memperkuat peran KJSB sebagai mitra kerja Kementerian ATR/BPN.

Pada tahun 2017 Pemerintah melakukan peralihan Program Pendaftaran Tanah Pertama kali yang dinamai Program Operasi Nasional Agraria (Prona) menjadi Pendaftaran Tanah Sistem Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilakukan secara sistematik. Namun, pelaksanaannya menghadapi tantangan besar, terutama terkait dengan terbatasnya sumber daya manusia dan infrastruktur teknis di lingkungan Kementerian ATR/BPN karena jumlah target PTSL dengan jumlah pegawai tidak berbanding lurus. Untuk mencapai target PTSL, Pemerintah melakukan kolaborasi dan penguatan partisipasi KJSB sebagai mitra kerja. Sampai dengan tanggal 14 Agustus 2025, dari target 260 juta bidang tanah di Indonesia, Kementerian ATR/BPN telah menyelesaikan 122.991.700 total bidang tanah terdaftar atau sebanyak 97,61% dan 96.850.710 total bidang tanah bersertipikat atau sebanyak 76.87%.[14] KJSB tidak hanya membantu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali, KJSB ikut serta dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pemeliharaan data. Ini menunjukan kolaborasi aktif antara Kementerian ATR/BPN dengan KJSB sebagai mitra kerja. Hal ini dipertegas dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2025 Tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2022, Lex Crimen, Volume 12 Nomor 4.

[14] PPID Kementerian ATR/BPN, 2025, **Target dan/atau Capaian Program dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**, https://ppid.atrbpn.go.id/bpn/page/details/informasi-berkala?level1=14&level2=0, diakses pada tanggal 31 Agustus 2025.

Kegiatan Pendaftaran Tanah. Pada pasal 14 ayat (6) menjelaskan bahwa apabila dalam keterbatasan sumber daya manusia, Direktur Jenderal, Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan dapat menugaskan KJSB atau Surveyor Berlisensi untuk melaksanakan pengukuran bidang tanah.

Mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2021 Tentang Surveyor Berlisensi, pada Pasal 12 ayat (2) menyatrakan terdapat sejumlah jenis pekerjaan yang dapat dilakukan KJSB, yaitu a) pendaftaran tanah untuk pertama kali; b) pemeliharaan data pendaftaran tanah; c) pengadaan tanah; dan d) layanan dan kegiatan di bidang pertanahan dan ruang lainnya.[15] KJSB memperoleh pekerjaan diatur lebih lanjut pada Pedoman dan Petunjuk Teknis Nomor 3/Juknis-300.PU.04.01/IV/2024 Tentang Surveyor Berlisensi dengan mekanisme a) Pengadaan barang dan jasa dari Kementerian, Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan, b) Permohonan langsung dari masyarakat, dan c) Swakelola. Permohonan langsung dari masyarakat atau disebut dengan PLM merupakan layanan yang diberikan oleh KJSB kepada masyarakat untuk melakukan pendaftaran atas tanah yang dimiliki dan dikuasinya. Pelaksanaan PLM diatur lebih lanjut dalam Petunjuk Teknis Nomor 9/Juknis-PU.04.01/XI/2023 tentang Pelayanan Permohonan Langsung dari Masyarakat oleh Kantor Jasa Surveyor Berlisensi.

[15] Asih Retno Dewi, et.al, 2024, **Praktik Kebijakan Surveyor Berlisensi (Analisi dan Evaluasi Permen ATR/BPN No. 9/2021 Jo No. 8/2022)**, STPN Press, Yogyakarta, hlm. 25.

Pada lingkup wilayah Kabupaten Gianyar, Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar merupakan instansi vertikal Kementerian ATR/BPN yang memiliki tugas dan tanggung jawab pada kegiatan bidang pertanahan Kabupaten Gianyar. Pada wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, terdapat KJSB yang berperan aktif dalam membantu dalam pelaksanaan kegiatan di bidang pertanahan Kabupaten Gianyar. Dalam pelaksanaan PLM yang diajukan melalui KJSB di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar, terdapat kendala dan permasalahan dalam implemntasi PLM tidak sesuai dengan Petunjuk Teknis Nomor 9/Juknis-PU.04.01/XI/2023 tentang Pelayanan Permohonan Langsung dari Masyarakat oleh Kantor Jasa Surveyor Berlisensi. Pada huruf D nomor 8, dijelaskan bahwa "apabila dalam 5 (lima) hari kerja setelah unggah blok survei (sebagaimana angka 6) tidak dilakukan verifikasi oleh Kantor Pertanahan, maka verifikator dianggap setuju dan selanjutnya dapat dilakukan pengesahan Peta Bidang Tanah oleh Pimpinan KJSB". Pada implementasinya tidak sejalan dengan huruf D nomor 8, dimana apabila dalam 5 (lima) setelah unggah blok survei tidak dilakukan verifikasi oleh Kantor Pertanahan, maka berkas PLM yang telah diunggah akan ditutup/dibatalkan sehingga KJSB harus melakukan unggah ulang terhadap berkas PLM yang didaftarkan. Berdasarkan permasalahan tersebut, maka menarik untuk dibahas oleh penulis tentang "IMPLEMENTASI PERMOHONAN LANGSUNG MASYARAKAT MELALUI KANTOR JASA SURVEYOR BERLISENSI (KJSB) DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GIANYAR". Analisa ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi dan faktor – faktor yang mempengaruhi pelaksanaan permohonan langsung masyarakat melalui

Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Implementasi Permohonan Langsung Masyarakat Melalui Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar?
2. Apa faktor – faktor yang mempengaruhi pelaksanaan Permohonan Langsung Masyarakat Melalui Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar?

1.3. Ruang Lingkup Masalah

Menghindari pembahasan yang menyimpang dan keluar dari permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini, untuk itu perlu adanya pembatasan dalam ruang lingkup masalah sehingga pembahasan dalam tulisan ini berfokus pada pokok permasalahan yang dibahas. Adapun pembatasan pada ruang lingkup masalah yang akan dibahas dalam tulisan ini, yaitu pembahasan mengenai tentang Implementasi Permohonan Langsung Masyarakat melalui Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar dan faktor – faktor yang mempengaruhi pelaksanaan permohonan langsung Masyarakat melalui Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar.

1.4. Tujuan Penelitian

1.4.1. Tujuan Umum[16]

[16] Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati, 2021, **Buku Pedoman Penulisan Skripsi Tahun 2021**, Universitas Mahasaraswati Denpasar, Denpasar, hlm. 65.

Adapun tujuan umum dari penulis yang hendak dicapai pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi, khususnya pada bidang penelitian yang dilakukan oleh mahasiswa.
2. Untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum.
3. Sebagai syarat menyelesaikan jenjang Pendidikan Strata (S1) Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar

1.4.2. Tujuan Khusus

Tujuan khusus dari penulis yang hendak dicapai pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui implementasi Permohonan Langsung Masyarakat melalui Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar.
2. Untuk mengetahui faktor – faktor yang mempengaruhi pelaksanaan Permohonan Langsung Masyarakat melalui Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar.

1.5. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1.5.1. Jenis Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara yang digunakan untuk memecahkan suatu permasalahan dalam proses penelitian. Metode penelitian dapat diartikan suatu ilmu mengenai jenjang – jenjang yang

harus dilalui dalam suatu proses penelitian.[17] Sugiyono mengatakan, metode penelitian adalah cara – cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid dengan tujuan dapat ditemukan, dikembangkan dan dibuktikan suatu pengetahuan tertentu, sehingga pada gilirannya dapat digunakan untuk memahami, memecahkan dan mengantisipasi masalah.[18] Menurut jenis, sifat dan tujuannya penelitian hukum secara umum dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Abdulkadir Muhammad menjelaskan bahwa menurut fokus kajiannya, penelitian hukum dapat dibagi menjadi 3 (tiga) tipe, yakni:[19]

a. penelitian hukum normatif (*normatif law research*).
b. penelitian hukum normatif – empiris, yang dapat disebut juga penelitian hukum normatif – terapan (*applied law research*).
c. penelitian hukum empiris (*empirical law research*).

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan jenis penelitian hukum yang mengkaji dan menganalisis bagaimana hukum berfungsi dalam masyarakat.[20] Dikarenakan dalam penelitian hukum empiris ini ialah meneliti orang dalam hubungan hidup dimasyarakat, maka metode penelitian ini juga dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis. Penelitian hukum empiris ini, diperoleh melalui pengamatan,

[17] Rianto Adi, 2021, **Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum Edisi Revisi**, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, hlm. 1.

[18] Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, 2020, **Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris**, KENCANA, Jakarta, hlm. 3.

[19] Muhaimin, 2020, **Metode Penelitian Hukum,** Mataram University Press, Mataram, hlm. 29.

[20] Iman Jalaludin Rifai'I, et.al, 2023, **Metode Penelitian Hukum**, PT. Sada Kurnia Pustaka, Banten, hlm. 8-9.

survei, studi kasus dan wawancara langsung dari sumbernya di lingkungan masyarakat untuk menemukan fakta dan mencari solusi atas masalah hukum yang ada.

1.5.2. Jenis Pendekatan

Jenis pendekatan dalam penelitian ini yang dipergunakan untuk mengkaji permasalahan yang diajukan yaitu pendekatan sosiologis hukum. Sosiologi hukum menyadari eksistensinya sebagai kaidah sosial yang ada dalam masyarakat. Menurut Soerjono Soekanto, pendekatan sosiologi hukum adalah suatu cabang ilmu pengetahuan yang secara analitis dan empiris menganalisa atau mempelajari hubungan timbal balik antara hukum dengan gejala – gejala lainnya.[21] Pendekatan sosiologi hukum lebih menggunakan pendekatan empiris yang bersifat deskriptif. Pendekatan tersebut menekankan pada pemahaman, tindakan serta peran dari masing – masing informan.

Pendekatan perundang – undangan (*statute approach*), pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang bahas. Pendekatan perundang – undangan (*statute approach*) akan dilihat hukum sebagai suatu sistem yang tertutup yang mempunyai sifat sebagai berikut:[22]

[21] Fithriatus Shalihah, 2017, **Sosiologi Hukum**, PT RajaGrafindo Persada, Depok, hlm. 4.

[22] Wiwik Sri Widiarty, 2024, **Buku Ajar Metode Penelitian Hukum**, Publika Global Media, Yogyakarta, hlm. 119.

a. *Comprehensive* artinya norma – norma hukum yang ada didalamnya terkait antara yang satu dengan yang lainnya secara logis;
b. *All–iclusive* bahwa kumpulan norma hukum tersebut cukup mampu menampung permasalahan hukum yang ada sehingga tidak akan ada kekurangan hukum;
c. *Sistematic* bahwa di samping bertautan antara satu dengan yang lain, norma – norma hukum tersebut juga tersusun secara sistematis

Pendekatan ini digunakan untuk mengetahui apakah implementasi Petunjuk Teknis Nomor 9/Juknis-PU.04.01/XI/2023 pada pelayanan Permohonan Langsung Masyarakat melalui Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar telah dilaksanakan sesuai aturan yang berlaku.

1.5.3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian hukum empiris antara lain sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang bersumber dari penelitian lapangan. Menurut Hasan data primer ialah data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung di lapangan oleh orang yang melakukan penelitian atau yang bersangkutan yang

memerlukannya.[23] Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan informan sebagai data primer. Informan adalah orang atau individu yang memberikan informasi, data yang dibutuhkan oleh peneliti sebatas yang diketahuinya dan peneliti tidak dapat mengarahkan jawaban sesuai dengan yang diinginkan.[24] Informan yang akan digunakan dalam penelitian ini diperoleh secara langsung dari Pimpinan KJSB pada KJSB Kadek Mas Teddy Arimbawa dan Pimpinan KJSB pada KJSB Kadek Dody Aris Pramana serta pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar melalui proses tanya jawab (*interview*) secara langsung, sehingga memperoleh hasil data mendalam dan akurat.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah suatu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan mengkaji bahan bacaan yang berkaitan dengan topik penelitian. Data sekunder terdiri dari 3 (tiga) bagian, yaitu:

a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang – undangan yang terkait permasalahan yang dibahas.

[23] Inayah Mawaddah Inadjo, et.al, 2022, **Adaptasi Sosial SDN 1 Pineleng Menghadapi Dampak Covid-19 di Desa Pineleng 1 Kecamatan Pineleng Kabupaten Minahasa**, Jurnal Ilmiah Society, Volume 2 Nomor 4, ISSN 2337-4004, hlm. 1-7.

[24] Muhaimin, *Loc.Cit*.

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang bersumber dari buku hukum, jurnal hukum, pandangan para ahli hukum, hasil penelitian hukum.
c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan pendukung atau penunjang yang bersumber dari kamus dan ensiklopedia.

c. Data Tersier

Data tersier bersumber dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum, *black law dictionary* dan ensiklopedia hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap data primer dan data sekunder.

1.5.4. Teknik Pengumpulan Data

Data dalam penelitian hukum empiris terdapat 2 (dua) macam, yaitu teknik pengumpulan data primer dan data sekunder.[25]

a. Data Primer, dalam penelitian ini menggunakan Teknik Wawancara (*Interview*). Wawancara merupakan pertemuan dengan melakukan tanya jawab secara langsung kepada informan. Teknik ini mengumpulkan data – data yang diperoleh dari wawancara dengan pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar yang berlokasi di Jl. Astina Selatan No. 3, Kelurahan Abianbase, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Bali, lingkup Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) pada KJSB Kadek Mas Teddy Arimbawa yang berlokasi di Lingkungan

[25] *Ibid*, hlm. 95.

Candi Baru, Kelurahan Gianyar, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Bali dan lingkup Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) Kadek Dody Aris Pramana yang berlokasi di Jl. Raden Wijaya, Kelurahan Gianyar, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Bali, yang bertujuan mencari data yang berkaitan dengan implementasi permohonan langsung masyarakat melalui Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar. Dengan teknik wawancara tersebut agar memperoleh data yang valid dan dapat diuji atau diakui kebenarannya.

b. Data Sekunder, dalam penelitian ini menggunakan Teknik Studi Dokumentasi. Dokumentasi yaitu pengumpulan data yang bersumber dari dokumen seperti buku literatur, jurnal, hasil penelitian terdahulu hingga peraturan perundang - undangan yang ada kaitannya dengan permasalahan yang diteliti yang dapat dilakukan dengan cara membaca dan memahami, selanjutnya mengambil teori – teori dan penjelasan dari bahan bacaan yang relevan dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini.

1.5.5. Teknik Analisa Data

Teknik analisa data digolongkan menjadi 2 (dua) macam, yaitu teknik analisa data kuantitatif dan kualitatif. Teknik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metodelogi penelitian hukum empiris dengan analisa data kualitatif. Dalam teknik analisis data

kualitatif, tekniknya cenderung menggunakan deskripsi untuk hasil analisisnya. Teknik ini tidak berpusat pada jumlah, melainkan pada penjelasan, penyebab, serta hal-hal yang mendasari topik.[26] Data kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari rekaman, pengamatan, wawancara, atau bahan tertulis seperti undang – undang, dokumen dan buku – buku, serta berupa ungkapan – unkapan verbal.[27]

1.6. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan hasil penelitian untuk mencapai hasil akurat, tentunya terdapat pembahasan yang sistematis. Pada bagian pertama yang meliputi halaman sampul, halaman judul, halaman prasyarat gelar sarjana hukum, halaman persetujuan pembimbing, halaman pengesahan penguji, halaman pengesahan panitia penguji ujian, halaman pernyataan keaslian, motto, kata pengantar, abstrak, daftar isi, dan daftar lampiran yang menunjang disusunnya penelitian ini. Penulis membagi sistematika penulisan skripsi ini menjadi 5 (lima) bab yang berhubungan erat satu sama lain, dengan perincian sistematika penulisan sebagai berikut:

1.6.1. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan gambaran umum mengenai pokok – pokok permasalahan yang akan diteliti sehingga menemukan permasalahan yang konkret dan hubungan antara permasalahan satu dengan lainnya.

---

[26] Tia Aulia, 2023, **Teknik Analisis Data: Pengertian, Jenis dan Cara Memilihnya**, https://uptjurnal.umsu.ac.id/teknik-analisis-data-pengertian-jenis-dan-cara-memilihnya/, diakses pada tanggal 27 Agustus 2025.

[27] Muhammad Syahrum, 2022, **Pengantar Metodelogi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi dan Tesis**, Dotplus Publisher, Riau, hlm. 7.

Pada bab ini secara umum menyajikan latar belakang masalah penelitian, rumusan masalah, ruang lingkup masalah, tujuan penelitian, metodelogi penelitian, sistematika penyajian isi dan susunan skripsi.

1.6.2. BAB II KAJIAN TEORITIS

Bab ini menguraikan landasan teoritis dan kajian pustaka yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian. Landasan teoritis yang dimaksud adalah Teori Kewenangan, Teori Efektivitas Hukum dan Teori Sistem Hukum. Kajian pustaka yang dimaksud adalah Pendaftaran Tanah meliputi pengertian pendaftaran tanah dan jenis – jenis Hak Atas Tanah, Jasa Surveyor Berlisensi meliputi sejarah jasa surveyor berlisensi dan ruang lingkup, Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar meliputi gambaran umum dan struktur organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar.

1.6.3. BAB III IMPLEMENTASI PERMOHONAN LANGSUNG MASYARAKAT MELALUI KANTOR JASA SURVEYOR BERLISENSI (KJSB) DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GIANYAR

Bab ini menguraikan mengenai pembahasan rumusan masalah pertama yakni, memuat hasil penelitian mengenai mekanisme pelaksanaan permohonan langsung masyarakat melalui Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar dan implementasi permohonan langsung masyarakat melalui Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar.

1.6.4. BAB IV FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PELAKSANAAN PERMOHONAN LANGSUNG MASYARAKAT MELALUI KANTOR JASA

SURVEYOR BERLISENSI (KJSB) DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GIANYAR

Bab ini menguraikan mengenai pembahasan rumusan masalah kedua yakni, memuat hasil penelitian mengenai faktor – faktor yang mempengaruhi pelaksanaan permohonan langsung masyarakat melalui Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar dan strategi keharmonisan Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) dalam pelaksanaan permohonan langsung masyarakat di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar.

1.6.5. BAB V PENUTUP

Bab ini menjadi bab akhir dalam penyusunan penulisan ini, yang akan merangkum secara rinci dan singkat dari pembahasan yang dibahas pada bab sebelumnya dengan memberikan saran terkait pembahasan permasalahan tersebut.

BAB II

KAJIAN TEORITIS

2.1. Kajian Teoritis

2.1.1. Teori Kewenangan

Kewenangan berasal dari kata wewenang. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), wewenang diartikan sebagai hak dan kekuasaan untuk bertindak, kekuasaan membuat keputusan, memerintah dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain. *Black's Law Dictionary* mendefinisikan kewenangan (*authority*) sebagai hak atau izin untuk bertindak secara hukum atas nama orang lain atau kekuasaan yang didelegasikan oleh prinsipal kepada agen.[28] Menurut (MD, 1987) ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang – Undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu bagian (*onderdeel*) tertentu saja dari kewenangan.[29] Untuk memutar roda pemerintahan dalam negara hukum dibutuhkan adanya – kewenangan. Satu hal yang perlu digaris bawahi, kewenangan tidak sama dengan kekuasaan. Menurut Bagir Manan dalam Irfan Fachruddin menjelaskan bahwa kekuasaan menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat. Sedangkan kewenangan berarti hak dan sekaligus kewajiban

[28] Mohammad Zamroni, 2024, **Konsep Kewenangan Dalam Perspektif Hukum Perdata**, Jurnal Mimbar Hukum, Volume 36 Nomor 2, hlm. 495-518.

[29] Danel Aditia Situngkir, 2023, **Mengenal Teori Demokrasi dan Teori Kewenangan dalam Ilmu Hukum**, Ensiklopedia of Journal, Volume 5 Nomor 5, P-ISSN 2622-9110 E-ISSN 2654-8399, hlm. 8-14.

(*rechten en plichten*).[30] Kewajiban dari suatu kewenangan, ada kewenangan secara horizontal dan kewenangan secara vertikal, kewenangan secara horizontal berarti kekuasaan tersebut digunakan untuk menyelenggarakan pemerintah sebagaimana mestinya, sedangkan kewenangan secara vertikal berarti kekuasaan tersebut adalah untuk menjalankan pemerintahan dalam suatu tertib ikatan pemerintahan negara secara keseluruhan (Ridwan, 2014:103).[31]

Pada umumnya teori kewenangan selalu dikaitkan dengan kekuasaan, khususnya kekuasaan negara atau pemerintahan. Oleh karena itu, istilah kewenangan (*bevoegdheid*) lazim dimaknai sebagai kekuasaan dalam ranah hukum administrasi.[32] Lubis menguraikan pengertian kewenangan dengan membedakan tugas (*functie*) adalah satuan urusan pemerintah yang dibebankan kepada organ tertentu untuk dilaksanakan, dan wewenang adalah pelaksanaan teknik urusan yang dimaksud.[33] Ada dua unsur yang terkandung dalam pengertian konsep kewenangan yang disajikan oleh H.D. Stoud, yaitu: (1) adanya aturan – aturan hukum dan (2) sifat hubungan hukum. Sebelum kewenangan itu dilimpahkan kepada institusi yang melaksanakannya, maka terlebih dahulu harus ditentukan dalam peraturan perundang –

---

[30] Ade Kosasih, John Kenedi, Imam Mahdi, 2017, **Dinamika Hukum Administrasi Indonesia: Mengenal Kontruksi Baru Hukum Administrasi Pasca Terbitnya Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan**, Penerbit Vanda, Bengkulu, hlm. 23.

[31] Rafly Rilandi Puasa, Johny Lumolus dan Neni Kumayas, 2018, **Kewenangan Pemerintah Desa Dalam Peningkatan Perekonomian di Desa Mahangiang Kecamatan Tagulandang Kabupaten Kepulauan Sitaro**, Jurnal Jurusan Ilmu Pemerintahan, Volume 1 Nomor 1, ISSN 2337-5736.

[32] Mohammad Zamroni, *Loc.Cit.*

[33] Danel Aditia Situngkir, *Loc.Cit.*

undangan, apakah dalam bentuk undang – undang, peraturan pemerintah maupun aturan yang lebih rendah tingkatannya. Sifat hubungan hukum adalah sifat yang berkaitan dan mempunyai sangkut paut atau ikatan atau pertalian yang berkaitan dengan hukum. Hubungan hukumnya ada yang bersifat publik dan privat.[34] Negara hukum terkenal prinsip bahwa tidak ada kewenangan tanpa pertanggung jawaban (*there is no authority without responsibility*).[35] Wewenang atau kewenangan badan dan/atau pejabat serta penyelenggara negara lainnya merupakan pencerminan asas legalitas bagi "tindak pemeritahan". Oleh karena itu sesuai dengan asas legalitas, badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam melakukan "tindak pemerintahan" senantiasa harus berdasarkan peraturan perundang – undang dan asas – asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB).[36] Kewenangan dapat diperoleh melalui tiga sumber, yakni:[37]

a. Atribusi, merupakan pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat Undang – Undang kepada organ pemerintah.
b. Delegasi, merupakan pelimpahan wewenang dari organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya.
c. Mandat, terjadi ketika organ pemerintahan mengijinkan kewenangan dijalankan oleh organ atas namanya.

Maka, kewenangan harus didasari oleh ketentuan hukum yang ada sehingga kewenangan tersebut merupakan kewenangan yang sah.

---

[34] Mardani, 2024, **Teori Hukum dari Teori Hukum Klasik Hingga Teori Hukum Kontemporer**, Kencana, Jakarta, hlm. 146.

[35] Meita Djohan Oe, 2006, **Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran Tanah**, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 10 Nomor 1, ISSN 1907-560X, hlm. 62-74.

[36] I Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiartha, 2018, **Teori – Teori Hukum**, Setara Press, Malang, hlm. 159-160.

[37] *Ibid*. hlm. 67.

Dengan demikian, pejabat (organ) dalam mengeluarkan keputusan didukung dengan sumber kewenangan tersebut.

2.1.2. Teori Efektivitas Hukum

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), efektivitas bersal dari karta efektif yang memiliki arti ada efeknya, dapat membawajan hasil, keberhasilan tindakan. Efektivitas diartikan sebagai kemampuan melaksanakan tugas, fungsi (operasi kegiatan program atau misi) daripada suatu organisasi atau sejenisnya yang tidak adanya tekanan atau ketegangan diantara pelaksanaannya. Efektivitas dapat didefinisikan dengan empat hal yang menggambarkan tentang efektivitas, yaitu:[38]

a. Mengerjakan hal – hal yang benar, dimana sesuai dengan yang seharusnya diselesaikan sesuai dengan rencana dan aturannya.
b. Mencapai tingkat diatas pesaing, dimana mampu menjadi yang terbaik dengan lawan yang lain sebagai yang terbaik.
c. Membawa hasil, dimana apa yang telah dikerjakan mampu memberi hasil yang bermanfaat.
d. Menangani tantangan masa depan efektivitas pada dasarnya mengacu pada sebuah keberhasilan atau pencapaian tujuan.

Efektivitas hukum dapat diartikan sebagai indikator efektivitas dalam tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya merupakan sebuah pengukuran dimana suatu target telah tercapai sesuai dengan apa yang telah direncanakan.[39] Menurut Hans Kelsen Efektivitas hukum berarti bahwa orang benar – benar berbuat

[38] Margaretta Silvia Yolanda, Renny Rosalita dan Aris Prio Agus Santoso, 2023, **Pendekatan Teori Efektivitas Hukum Dalam Penyelesaian Kasus Dugaan Malpraktik Yang Dilakukan Oleh Dokter**, Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP), E-ISSN: 2656-6753 P-ISSN: 2598-9944, Volume 7 Nomor 2, hlm. 1173-1185.

[39] Galih Orlando, 2022, **Efektivitas Hukum dan Fungsi Hukum di Indonesia**, Tarbiyah bil Qalam: Jurnal Pendidikan Agama dan Sains, Volume 6 Nomor 1, hlm. 49-58.

sesuai dengan norma-norma hukum sebagaimana mereka harus berbuat, bahwa norma – norma itu benar – benar diterapkan dan patuhi.[40] Menurut Emerson sebagaimana dikutip oleh Handayaningrat bahwa kata efektivitas dapat diartikan sebagai pengukuran dalam artian tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya, dan efektivitas menunjukan seberapa jauh metode yang digunakan dapat mencapai hasil dan tujuan.[41] Sedangkan menurut Soerjono Soekanto mengatakan dalam mengukur seberapa efektif penerapan dari suatu aturan, ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu:[42]

a. Faktor hukumnya sendiri (Undang - Undang);
b. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum;
c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum;
d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan;
e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa.

Suatu produk hukum dikatakan efektif apabila produk hukum tersebut telah dilakukan atau dilaksanakan dalam praktiknya. Dalam efektivitas hukum, kaidah hukum tersebut dapat mengacu pada hukum secara substansi atau hukum materil dan hukum acara atau hukum formal. Demikian halnya ketika berbicara mengenai efektivitas hukum

[40] Marfuah, 2024, **Efektivitas dan Fungsi Hukum Dalam Masyarakat Perspektif Filsafat Hukum**, Desiderata: Law Review, E-ISSN 3063-7821, hlm. 35-44.

[41] Muhammad Miftakhul Huda, Suwandi dan Aunur Rofiq, 2022, **Implementasi Tanggung Jawab Negara Terhadap Pelanggaran HAM Berat Paniai Perspektif Teori Efektivitas Hukum Soerjono Soekanto**, IN RIGHT Jurnal Agama dan Hak Azazi Manusia, Volume 11 Nomor 1, hlm. 115-134.

[42] Ria Ayu Novita, Agung Basuki Prasetyo dan Suparno, 2017, **Efektivitas Pelaksanaan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian (Tanah Kering) Di Desa Bringin Kecamatan Bayan Kabupaten Purworejo**, Diponegoro Law Journal, Volume 6 Nomor 2, hlm. 1-12.

dalam masyarakat Indonesia, berarti membahas mengenai daya kerja hukum dalam mengatur dan juga memaksa masyarakat untuk mematuhi hukum.

2.1.3. Teori Sistem Hukum

Sistem Hukum berasal dari 2 (dua) kata, yaitu sistem dan hukum. Menurut Soerjono Soekamto sistem merupakan suatu kesatuan dari unsur – unsur yang saling berkaitan atau mempengaruhi yang membentuk suatu keseluruhan tertentu dengan tujuan tertentu. Sedangkan hukum adalah seperangkat peraturan (kaidah dan asas) tertulis maupun tidak tertulis yang dibuat oleh lembaga atau badan yang berwenang, bersifat mengatur dan memaksa, serta bertujuan untuk menciptakan ketertiban, keadilan, dan kedamaian dalam masyarakat, di mana pelanggaran terhadapnya akan dikenakan sanksi yang tegas. Sudikno Mertokusumo mendefinisikan sistem hukum sebagai suatu kesatuan yang terdiri dari unsur – unsur yang memiliki interaksi satu sama lain dan bekerja sama untuk dapat mencapai tujuan kesatuan tersebut.[43] Menurut Lawrence M. Friedman, teori sistem hukumnya yang menjelaskan bahwasanya hukum merupakan sebuah sistem yang hanya dapat bekerja jika komponen – komponennya bersinergi dengan baik. Dengan demikian, sistem hukum adalah suatu kumpulan unsur – unsur

[43] Azkari Razak, 2023, **Mewujudkan Pemilu Adil dan Bermatabat: Suatu Tinjauan Sistem Hukum Lawrence M. Friedman**, Jurnal Fundamental, Volume 12 Nomor 2, P-ISSN 1978-9076 E-ISSN 2774-5872, hlm. 471-488.

yang ada dalam interaksi satu sama lain sebagai satu kesatuan yang terorganisasi dan kerjasama ke arah kesatuan.[44]

Lawrence M. Friedman menyampaikan sebuah Teori Sistem Hukum (*the Theory of Legal System*) dimana terdapat 3 (tiga) elemen utama dari suatu sistem hukum yang meliputi Struktur (*Structure*), Substansi (*Substance*), dan Budaya (*Culture*).[45] Adapun pengertian dari 3 (tiga) elemen tersebut, yakni:[46]

a. Struktur (*Structure*), merupakan bagian yang tetap bertahan sehingga berfungsi menopang Struktur dapat memberikan gambaran bentuk dari suatu sistem hukum sehingga menjelaskan batasan keseluruhan institusi penegak hukum yang terdapat dalam negara. Struktur itu berupa suatu badan yang berfungsi menjalankan hukum, sehingga bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat berjalan dengan efektif dan efisien. Struktur lebih kepada sebuah kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum itu dengan berbagai macam fungsi dalam rangka mendukung bekerjanya sistem tersebut.[47]

---

[44] Zainal Arifin Mochtar dan Eddy O.S Hiariej, 2021, **Dasar – Dasar Ilmu Hukum: Memahami Kaidah, Teori, Asas dan Filsafat Hukum**, Rajawali Press, Depok, hlm. 377.

[45] Priyo Hutomo, 2021, **Perspektif Teori Sistem Hukum Dalam Pembaharuan Pengaturan Sistem Pemasyarakatan Militer**, Jurnal Hukum dan Perundang – Undangan, Volume 1 Nomor 1, hlm. 47-68.

[46] Budi Pramono dan Agung Pramono, 2023, **Perbandingan Sistem Hukum Dalam Konteks Global**, Scopindo Media Pustaka, Surabaya, hlm. 63-64.

[47] Made Hendra Wijaya dan Yogi Yasa Wedha, 2024, **Bagaimana Menggunakan Teori Legal Sistem Dalam Mengharmonisasikan Desa Wisata Dengan Perlindungan Alam Di Bali**, Volume 6, Nomor 1, P-ISSN 2715-758X E-ISSN 2720-9555, hlm. 605-619.

b. Substansi (*Substance*), diartikan berupa aturan/ norma dan pola perilaku masyarakat pengguna yang berada dalam sistem hukum suatu negara. Substansi juga merupakan produk yang dihasilkan dari institusi hukum, baik institusi pembuat norma maupun institusi pengguna produk hukum. Produk yang dihasilkan berupa peraturan perundang-undangan, keputusan hakim dan pejabat publik lain, perjanjian, dan lain sebagainya.

c. Budaya (*Culture*), diartikan sebagai suatu sikap mental, perilaku masyarakat dan nilai – nilai yang terkandung di dalamnya, yang berkorelasi dengan suatu sistem hukum, atau dapat memberikan pengaruh terhadap tingkah laku masyarakat dalam suatu negara yang berkaitan dengan hukum.

Tujuan dari suatu sistem hukum adalah mendorong manusia dengan teknik tertentu agar bertindak dengan cara yang ditentukan oleh aturan hukum.[48] Untuk menguatkan pelaksanaan sistem hukum, harus didukung dengan unsur – unsur yang mendukungnya. Unsur – unsur dari sistem terdiri atas:[49]

a. Sistem senantiasa diciptakan dan diatur oleh sekolompok manusia, atau gabungan dari beberapa kelompok manusia, mesin dan fasilitas. Tetapi dapat juga terdiri atas gabungan

[48] Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, 2006, **Teori Hans Kelsen Tentang Hukum**, Sekretariat Jendral & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta, hlm. 15.

[49] Azkari Razak, *Loc.Cit.*

kelompok manusia, seperangkat pedoman dan alat pengolahan data.

b. Rangkuman dari keseluruhan bagian (sub-sistem) yang bisa dipecah lagi menjadi sub-sistem, dan begitu seterusnya.
c. Saling terikat satu subsistem dengan sub-sistem yang lainnya.
d. Mempunyai *self-adjustment* sebagai suatu kemampuan yang secara otomatis mampu untuk menyesuaikan diri dengan lingkungannya. Terdapat juga mekanisme kontrol dan *self-regulation* untuk mengatur diri sendiri.
e. Mempunyai tujuan yang jelas atau terarah dan untuk mencapai tujuannya tersebut harus mampu untuk melakukan tranformasi terhadap setiap masukan dan perubahan yang terjadi di luar dirinya. Sehingga sistem sering juga disebut dengan tranformator.

Suatu sistem hukum berjalan dengan baik bila mana di dalamnya didukung oleh ketiga elemen, yakni struktur, substansi, dan budaya.[50] Sebaik apapun dari penataan struktur hukum dan substansi hukum dalam menjalankan aturan hukum yang telah ditetapkan untuk penegakan hukum tidak akan berjalan efektif jika tanpa didukung budaya hukum oleh orang yang terlibat dalam sistem hukum. Maka, aspek masyarakat dalam pola prilaku sosialnya memiliki peran yang sangat penting untuk menentukan bekerjanya suatu sistem hukum.

[50] Isharyanto, 2016, **Teori Hukum: Suatu Pengantar Dengan Pendekatan Tematik**, Penerbit WR, Yogyakarta, hlm. 102.

2.2. Kajian Pustaka

2.2.1. Pendaftaran Tanah

2.2.1.1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) yang disandarkan kepada Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 bahwa maksud mencapai keadilan sosial terhadap setiap individu dan masyarakat dalam mendapatkan dan memanfaatkan sumber daya alam terutama tanah, sebab adanya fakor sosial dan ekonomi terhadap hak atas tanah.[51] Pasal 19 UUPA mengamanatkan untuk dilaksanakannya pendaftaran atas tanah yang kemudian ditindaklanjuti dengan terbentuknya PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa upaya menyelenggarakan kepastian hukum disektor tanah harus diadakannya sertipikasi atas tanah.[52] Pendaftaran tanah merupakan prasyaratan dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam

[51] Iwan Permadi dan Irsyadul Muttaqin, 2023, **Potensi Sengketa Hak Atas Tanah di Indonesia**, Justisi, Volume 9 Nomor 2, P-ISSN 1979-7532 E-ISSN 2686-0821, hlm. 201-216.

[52] *Ibid*. hlm. 202.

penggunaan dan pemanfaatan tanah.[53] Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah didefinisikan sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang – bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan beberapa asas, antara lain asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka.[54] Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*rechts kadaster*) hak atas tanah dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Karena, dengan melakukan pendaftaran tanah, maka pemilik bidang tanah tersebut akan mendapatkan dokumen tanda bukti hak dalam bentuk sertipikat tanah sebagai alat bukti

[53] Adrian Sutedi, 2011, **Sertifikat Hak Atas Tanah**, Sinar Gafika, Jakarta, hlm. 59.

[54] Fadhil Yazid, 2020, **Pengantar Hukum Agraria**, Undhar Press, Medan, hlm. 106-107.

kepemilikan atas yang datanya dijamin kepastian hukumnya.[55] Sistem pendaftaran tanah merupakan satu kesatuan kegiatan dalam suatu sistem administrasi untuk seluruh bidang tanah dan sekaligus merupakan manifestasi kepastian hukum atas tanah. Sistem pendaftaran tanah mempunyai pengertian yang sejalan dengan sistem publikasi tanah, karena setiap tanah yang didaftarkan harus dapat diketahui oleh siapa pun yang berkehendak.[56]

Secara umum data yang dikumpulkan dalam rangka pendaftaran tanah adalah data fisik dan data yuridis. Pengertian kedua jenis data tersebut terdapat dalam Ketentuan Umum pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.[57] Dalam pendaftaran tanah, apabila masyarakat belum memiliki sertipikat atas tanah maka dapat melakukan pendaftaran tanah pertama kali. Pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan dengan 2 (dua) sistem, yaitu:[58]

a. Pendaftaran Tanah Sistematik, yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta

[55] Ana Silviana, 2021, **Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia**, Administrative Law & Governance Journal, Volume 4 Nomor 1, ISSN 2621-2781, hlm. 51-68.

[56] Isnaini dan Agrgreni A. Lubis, 2023, **Hukum Agraria Indonesia (Pelaksanaan PTSL dan Penyelesaian Konflik Agraria)**, Pustaka Prima, Medan, hlm. 52.

[57] Waskito dan Hadi Arnowo, 2019, **Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia**, Kencana, Jakarta, hlm. 36.

[58] Aarce Tehupeiory, *Loc.Cit.*

dilaksanakan di wilayah – wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional; dan

b. Pendaftaran Tanah Sporadik, yaitu pendaftaran tanah dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan secara individual, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Sedangkan mengenai perubahan – perubahan setelah pendaftaran tanah pertama kali disebut dengan pendaftaran tanah pemeliharaan data. Pendaftaran tanah pemeliharaan data merupakan serangkaian aktivitas atau kegiatan perihal penyesuaian terhadap data fisik juga yuridis, serta komponen – komponen yang terkandung di dalamnya, serta perubahan – perubahan yang terjadi di waktu yang akan datang.[59] Sehingga, tanah yang telah didaftarkan dan telah diterima oleh masyarakat sebagai sertipikat data tersebut harus tetap dipelihara bilamana terjadi suatu perubahan, baik perubahan terhadap subjek melalui peritiswa hukum (pewarisan) ataupun perbuatan hukum (hibah, jual – beli, wakaf, dan lainnya) dan perubahan yang terjadi pada objek tanahnya akibat pemeliharaan data pertanahan. Pendaftaran tanah yang komprehensif, efisien, responsif dan akuntabel mampu mewujudkan kepastian hukum terhadap tanah yang secara

[59] Diana R. W. Napitupulu, *Loc.Cit.*

berkesinambungan memperlancar segala bentuk perbuatan hukum atas tanah.[60]

2.2.1.2. Jenis – Jenis Hak Atas Tanah

Istilah hak atas tanah berasal dari bahasa Inggris, yaitu *land rights*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *landrechten*, dan dalam bahasa Jerman yaitu *landrechte*. Secara terminologi, hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan undang – undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu.[61] Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah.[62] Dalam hukum agraria di kenal konsep hak atas tanah, di dalamnya terdapat pembagian antara hak tanah primer dan hak tanah sekunder.[63]

Hak tanah atas primer ialah hak atas tanah yang dapat di miliki atau di kuasai secara langsung oleh badan hukum ataupun perorangan yang bersifat lama dan dapat diwariskan. Sebagaimana seperti yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA mengenai jenis – jenis hak atas tanah, yaitu:

---

[60] Yulies Tiena Masriani, *Loc.Cit.*

[61] Rahmat Ramadhani, 2024, **Buku Ajar Hukum Pertanahan**, Umsupress, Medan, hlm. 51.

[62] Sigit Sapto Nugroho, Muhammad Tohari dan Mudji Raharjo, 2017, **Hukum Agraria Indonesia**, Pustaka Iltizam, Solo, hlm. 63.

[63] Dina Catur Ayu Ningtyas, 2023, **Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Didasari UUPA**, Jurnal Penelitian Hukum, Volume 3 Nomor 1, hlm. 28-34.

a. Hak Milik, merupakan hak turun – temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak ini dapat diwariskan dan dialihkan. Hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI).
b. Hak Guna Usaha, hak atas tanah ini berlaku dalam jangka waktu tertentu dan diperuntukkan untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan. Diberikan oleh negara dengan jangka waktu maksimal 35 tahun, bisa diperpanjang 25 tahun. Bisa diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI) atau badan hukum yang didirikan di Indonesia.
c. Hak Guna Bangunan, merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Jangka waktu kepemilikan hak ini paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang haknya dengan mengingat keadaan, keperluan, dan keadaan bangunannya. Dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) atau badan hukum.
d. Hak Pakai, merupakan hak yang memberikan kewenangan terhadap seseorang untuk memakai atau menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara maupun tanah milik orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang

telah ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu

e. Hak Sewa, merupakan hak yang memberikan wewenang seseorang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sebagai tanda menyewa kepada pemiliknya. Jangka waktu berakhirnya hak sewa ini sesuai dengan kesepakatan antara pemilik dan penyewa.

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan, merupakan hak yang hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

Sedangkan yang dimaksud dengan hak atas tanah sekunder ialah hak atas tanah yang memiliki sifat yang hanya sementara saja, hak ini tertuang pada Pasal 53 UUPA, seperti: Hak Gadai; Hak Usaha Bagi Hasil; Hak Menumpang; dan Hak Menyewa Atas Tanah Pertanian.

2.2.2. Jasa Surveyor Berlisensi

2.2.2.1. Sejarah Jasa Surveyor Berlisensi

Jasa Surveyor Berlisensi di Indonesia ada sejak terbitnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1998 Tentang Surveyor Berlisensi. Surveyor Berlisensi merupakan seseorang yang memiliki keahlian dan/atau keterampilan di bidang Survei dan Pemetaan yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Dalam peraturan ini diatur tentang kewenangan Surveyor Berlisensi yaitu untuk melaksanakan pekerjaan pelayanan langsung kepada masyarakat dan limpahkan pekerjaan dari Kantor Pertanahan. Wilayah kerja Surveyor Berlisensi yang terdiri dari Surveyor Kadastral (SK) dan Asisten Surveyor Kadastral (ASK) adalah satu wilayah Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten.[64] Surveyor Kadastral (SK) dan Asisten Surveyor Kadastral (ASK) yang dimaksud, yaitu:

a. Surveyor Kadastral (SK), adalah seseorang yang mempunyai keahlian dan keterampilan dalam menyelenggarakan proses Survei dan Pemetaan dan bertanggung jawab mutlak di hadapan hukum atas data Survei dan Pemetaan yang dihasilkannya;
b. Asisten Surveyor Kadastral (ASK), adalah seseorang yang mempunyai keterampilan dalam menyelenggarakan proses Survei dan Pemetaan di bawah supervisi seorang

[64] L Ratrianto, F Murdapa dan R Widiawati, 2022, **Peran Surveyor Berlisensi Dalam Percepatan Pendaftaran Tanah di Indonesia**, Jurnal Rekayasa Lampung (JRL), Volume 1 Nomor 1, hlm. 12-16.

Surveyor Kadastral atau pejabat yang berwenang danbertanggung jawab mutlak di hadapan hukum atas data Survei dan Pemetaan yang dihasilkannya.

Pada tahun 2016 melalui Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2016 Tetang Surveyor Kadaster Berlisensi mengamanatkan untuk membentuk suatu kelembagaan badan usaha Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi (KJSKB) baik dalam bentuk perorangan maupun firma. Penamaan badan usaha Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi (KJSKB) mengalami perubahan menjadi Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) pada tahun 2021 yang tertuang pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2021 Tentang Surveyor Berlisensi. KJSB merupakan suatu badan usaha yang telah mendapat izin kerja dari Menteri ATR/BPN sebagai wadah bagi Surveyor Berlisensi dalam memberikan jasanya di kegiatan bidang pertanahan.[65] Bentuk badan usaha KJSB dapat berupa:

a. KJSB Perorangan, didirikan oleh seorang SK yang sekaligus bertindak sebagai Pimpinan dan beranggotakan paling sedikit 1 (satu) orang ASK.
b. KJSB Persekutuan (Firma), didirikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang SK, dengan salah seorang sekutu bertindak

[65] Marvella Caroline Beatrix Tampatty, *Loc.Cit*.

sebagai Pimpinan Rekan dan beranggotakan paling sedikit 2 (dua) ASK.

Pada tahun 2022, Kementerian ATR/BPN kembali melakukan penyempurnaan terhadap peraturan sebelumnya dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2021 Tentang Surveyor Berlisensi yang menjadikan dasar hukum bagi jasa surveyor berlisensi dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai badan usaha dan mitra kerja Kementerian ATR/BPN. Dalam pelaksanaannya, diatur lebih lanjut pada Pedoman dan Petunjuk Teknis Nomor 3/Juknis-300.PU.04.01/IV/2024 Tentang Surveyor Berlisensi.

2.2.2.2. Ruang Lingkup

Ruang lingkup pekerjaan yang dapat dilakukan KJSB dalam kegiatan survei dan pemetaan tertuang pada Pasal 12 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2021 Tentang Surveyor Berlisensi, meliputi: a) Perencanaan; b) Pengorganisasian dan pelaksanaan; c) Penyimpanan dan pengelolaan dokumen hasil pelaksanaan pekerjaan survei dan pemetaan dalam dokumen

elektronik; d) Kontrol kualitas pekerjaan; dan e) Kegiatan di bidang survei dan pemetaan pertanahan dan ruang lainnya. Dalam Kegiatan survei dan pemetaan sebagaimana dimaksud dilaksanakan dalam rangka:

a. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali;
b. Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah;
c. Pengadaan tanah; dan
d. Layanan dan kegiatan di bidang pertanahan dan ruang lainnya.

Mekanisme KJSB memperoleh pekerjaan diatur pada Pedoman dan Petunjuk Teknis Nomor 3/Juknis-300.PU.04.01/IV/2024 Tentang Surveyor Berlisensi. KJSB memperoleh pekerjaan survei dan pemetaan dalam rangka kegiatan di bidang pertanahan dan ruang serta kegiatan di bidang informasi geospasial lainnya melalui mekanisme:

a. Pengadaan barang dan jasa dari Kementerian, Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan. Pengadaan barang dan jasa pemerintah di lingkungan Kementerian mencakup kegiatan: 1) Pengukuran kadastral bidang tanah; 2) Pemetaan batas kawasan hutan atau batas kawasan lainnya; 3) Pemetaan zona nilai tanah atau pemetaan tematik lainnya; 4) Pekerjaan pengukuran dan pemetaan pertanahan dan ruang lainnya.
b. Permohonan langsung dari masyarakat. Dalam hal melaksanakan pekerjaan permohonan langsung dari

masyarakat yang selanjutnya disingkat PLM, KJSB melakukan koordinasi dengan Kementerian, Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan. Layanan PLM oleh KJSB dilaksanakan dengan minimal terdapat 3 (tiga) KJSB aktif di wilayah kerja Kantor Pertanahan. Layanan dapat diakses oleh masyarakat, Instansi Pemerintah atau Badan Hukum yang secara langsung melakukan permohonan ke Kantor KJSB. Dalam menjalankan layanan tersebut, KJSB mengenakan tarif jasa layanan dengan mempertimbangkan tarif PNBP yang berlaku pada Kementerian sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 dan/atau mengacu pada ketentuan peraturan terkait lainnya yang berlaku.

c. Swakelola, Surveyor Berlisensi sebagai anggota KJSB dapat melaksanakan pekerjaan survei dan pemetaan yang dilaksanakan secara swakelola oleh Kementerian, Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan berdasarkan ketentuan Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah. Sebelum mendaftar pekerjaan swakelola tersebut, Surveyor Berlisensi harus berkoordinasi dengan Pemimpin KJSB tempat Surveyor Berlisensi bergabung. Pelaksanaan pekerjaan swakelola oleh Surveyor Berlisensi harus berdasarkan surat tugas dari pejabat

yang berwenang dan dilaksanakan secara mandiri dan tidak diwakilkan.

2.2.3. Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar

2.2.3.1. Gambaran Umum

Kelembagaan memiliki peranan penting baik dalam kegiatan pemerintah di bidang pertanahan maupun kegiataan penataan ruang.[66] Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar merupakan Instansi Vertikal Kementerian ATR/BPN dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang pertanahan. Sesuai Pasal 4 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Sedangkan, sesuai Pasal 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN menyelenggarakan fungsi:[67]

1. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;

[66] Sofi Puspasari dan Sutaryono, 2017, **Integrasi Agraria–Pertanahan dan Tata Ruang**, STPN Press, Yogyakarta, hlm. 6

[67] Anonim, 2025, **Sekilas - Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar**, https://kab-gianyar.atrbpn.go.id/sekilas-atr-bpn, diakses pada 6 November 2025, pukul 20.00 WITA.

2. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
3. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
4. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
5. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
6. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
7. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
8. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
9. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
10. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
11. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota. Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar memiliki motto "Melayani, Profesional, Terpercaya". Visi Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar ialah Terwujudnya Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Terpercaya dan Berstandar Dunia dalam Melayani Masyarakat untuk Mendukung Tercapainya: "Indonesia Maju yang Berdaulat, Mandiri dan Berkepribadian Berlandaskan Gotong Royong". Dalam mencapai visi tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar memiliki misi, yakni:

1. Menyelenggarakan Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Produktif, Berkelanjutan dan Berkeadilan;

2. Menyelenggarakan Pelayanan Pertanahan dan Penataan Ruang yang Berstandar Dunia.

2.2.3.2. Struktur Organisasi

Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar terletak di Jl. Astina Selatan No. 3, Kelurahan Abianbase, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar, Bali. Susunan organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar terdiri atas:

a. Subbagian Tata Usaha

Subbagian Tata Usaha mempunyai tugas mempunyai tugas melakukan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan, pelaksanaan pengelolaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik, dan pelaksanaan fasilitasi reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan di Kantor Pertanahan.

b. Seksi Survei dan Pemetaan

Seksi Survei dan Pemetaan mempunyai tugas melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang dan ruang, pemeliharaan kerangka dasar kadastral nasional dan pengukuran batas administrasi dan Kawasan, pengukuran dan pemetaan dasar, survei dan pemetaan tematik bidang dan kawasan pertanahan dan ruang serta pembinaan tenaga teknis dan surveyor berlisensi.

c. Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran

Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran mempunyai tugas melaksanakan, inventarisasi, identifikasi, pengelolaan data dan penyajian informasi kegiatan penetapan hak tanah dan ruang dan pendaftaran tanah dan ruang, pemeliharaan hak atas tanah dan ruang, penatausahaan tanah ulayat dan hak komunal, penetapan dan pengelolaan tanah pemerintah, hubungan kelembagaan serta pembinaan dan pengawasan mitra kerja dan PPAT.

d. Seksi Penataan dan Pemerdayaan

Seksi Penataan dan Pemberdayaan mempunyai tugas melaksanakan *landreform*, pengelolaan dan analisis penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, fasilitasi penyusunan rencana tata ruang dan pemanfaatan ruang di daerah, dan penataan wilayah pesisir, pulau – pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu.

e. Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan

Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan mempunyai tugas melakukan pelaksanaan pengadaan dan pencadangan tanah, konsolidasi tanah, pengembangan

pertanahan dan pemanfaatan tanah, serta penilaian tanah dan ekonomi pertanahan.

f. Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa

Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa mempunyai tugas melaksanakan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penertiban penguasaan, pemilikan dan penggunaan, pemanfaatan tanah, dan penanganan sengketa dan konflik, serta penanganan perkara pertanahan

Gambar 1. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar



Sumber: https://kab-gianyar.atrbpn.go.id/struktur-organisasi, diakses pada 6 November 2025.