WALI KOTA PANGKAL PINANG
PROVINSI KEPULAUAN BANGKA BELITUNG

RANCANGAN
PERATURAN DAERAH KOTA PANGKAL PINANG
NOMOR....TAHUN ....

TENTANG
REGISTRASI SURAT TANAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA PANGKAL PINANG,

Menimbang :

a. bahwa Tanah merupakan bagian dari sumber daya kekayaan alam yang dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat;
b. bahwa kebutuhan masyarakat dalam menggunakan, memanfaatkan, dan memelihara Tanah semakin meningkat seiring perkembangan berbagai sektor di Daerah, sehingga diperlukan tata kelola administrasi pertanahan yang baik sesuai dengan peruntukannya;
c. bahwa dalam rangka mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kota Pangkal Pinang perlu adanya pedoman dan keseragaman dalam pembuatan registrasi surat tanah;
d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Registrasi Surat Tanah;

Mengingat :

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2014);
3. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara

Sekretaris Daerah Kota Pangkal Pinang	Bagian Hukum Setda Kota Pangkal Pinang

Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 217, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4033);

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
5. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2024 tentang Kota Pangkal Pinang Di Provinsi Kepulauan Bangka Belitung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 127, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6949);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3996);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630);
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA PANGKAL PINANG
dan
WALI KOTA PANGKAL PINANG

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG REGISTRASI SURAT TANAH.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Kota adalah Kota Pangkalpinang.
2. Pemerintah Kota adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintah yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Pangkalpinang.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, yang selanjutnya disingkat DPRD adalah DPRD Kota Pangkalpinang.
5. Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.
6. Surat Pernyataan Pengakuan Penguasaan Fisik Atas Tanah yang selanjutnya disingkat SP3FAT adalah bukti formal penguasaan atas tanah oleh seseorang dengan itikad baik, dicatat dalam buku registrasi kelurahan oleh kelurahan yang bersangkutan.
7. Surat Keterangan Penguasaan Fisik Atas Tanah yang selanjutnya disingkat SKPFAT adalah bukti formal penguasaan atas tanah oleh seseorang dengan itikad baik, dicatat dalam buku registrasi kelurahan dan kecamatan oleh kelurahan dan kecamatan yang bersangkutan.
8. Surat Pernyataan Pengakuan Penguasaan Fisik Atas

Tanah yang selanjutnya disingkat SP4FAT adalah bukti formal penguasaan atas tanah oleh seseorang dengan itikad baik, dicatat dalam buku registrasi kecamatan oleh kecamatan yang bersangkutan.

9. Registrasi adalah sebuah pendaftaran atau pencatatan dari pemohon guna mendapatkan Nomor Register SP3FAT, SKPFAT atau SP4FAT.
10. Sengketa Pertanahan adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.
11. Kecamatan adalah bagian wilayah dari daerah kota yang dipimpin oleh camat.
12. Kelurahan adalah bagian wilayah dari Kecamatan sebagai perangkat Kecamatan.
13. Camat adalah camat di wilayah Kota Pangkalpinang.
14. Lurah adalah lurah di wilayah Kota Pangkalpinang dan bertanggungjawab kepada camat.

Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Daerah ini meliputi:

a. kewajiban Registrasi;
b. persyaratan Registrasi;
c. prosedur Registrasi;
d. peralatan dan Bahan;
e. larangan dan kewajiban;
f. pengawasan;
g. pelaporan;
h. penerbitan SP3FAT, SKPFAT, dan SP4FAT Pengganti;
i. penyelesaian sengketa;
j. pembatalan; dan
k. pembiayaan.

Pasal 3

(1) Maksud disusunnya peraturan daerah ini adalah:
    a. untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan; dan
    b. untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah serta pemerintah daerah dalam penataan

administrasi pertanahan di wilayah Kota Pangkalpinang.

(2) Peraturan Daerah ini bertujuan agar pelaksanaan registrasi surat tanah dapat berjalan tertib dan lancar sesuai dengan pedoman yang telah ditetapkan.

BAB II
KEWAJIBAN REGISTRASI

Pasal 4

(1) Setiap SP3FAT wajib mendapat pencatatan dari Lurah.

(2) Setiap SKPFAT wajib mendapat pencatatan dari Lurah dan Camat.

(3) Setiap SP4FAT wajib mendapat pencatatan dari Camat.

BAB III
PERSYARATAN REGISTRASI

Pasal 5

(1) Untuk mendapatkan Registrasi SP3FAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) seseorang harus memenuhi syarat sebagai berikut:
   a. mengisi data pemohon;
   b. melampirkan bukti lunas bukti perpajakan yang berkaitan dengan Tanah yang dimohonkan; dan/atau
   c. data dukung lainnya.

(2) Lurah wajib membentuk tim survey SP3FAT yang ditetapkan dengan keputusan Lurah.

(3) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2), sekurang-kurangnya terdiri dari:
   a. ketua;
   b. sekretaris; dan
   c. anggota maksimal 3 (tiga) orang.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Registrasi SP3FAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Wali Kota.

Pasal 6

(1) Untuk mendapatkan Registrasi SKPFAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) seseorang harus

memenuhi syarat sebagai berikut:

a. mengisi data pemohon;
b. melampirkan dokumen SP3FAT;
c. melampirkan bukti perpajakan yang berkaitan dengan Tanah yang dimohonkan; dan/atau
d. data dukung lainnya.

(2) Camat wajib membentuk tim survei SKPFAT yang ditetapkan dengan keputusan Camat.

(3) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2), sekurang-kurangnya terdiri dari:

a. ketua;
b. sekretaris; dan
c. anggota maksimal 3 (tiga) orang.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Registrasi SKPFAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Wali Kota.

Pasal 7

(1) Untuk mendapatkan Registrasi SP4FAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) seseorang harus memenuhi syarat sebagai berikut:

a. mengisi data pemohon;
b. melampirkan dokumen SP3FAT dan SKPFAT dan/atau dokumen surat Tanah lainnya;
c. melampirkan bukti lunas (SPPT PBB) tahun berjalan; dan/atau
d. data dukung lainnya.

(2) Camat wajib membentuk tim survey SP4FAT yang ditetapkan dengan keputusan camat.

(3) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2), sekurang-kurangnya terdiri dari:

a. ketua;
b. sekretaris; dan
c. anggota maksimal 3 (tiga) orang.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Registrasi SP4FAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Wali Kota.

BAB IV
PROSEDUR REGISTRASI

Pasal 8

(1) Prosedur pembuatan SP3FAT dilakukan sebagai berikut:
   a. pemohon mengajukan berkas permohonan kepada lurah;
   b. Lurah menerima dan meneruskan berkas pemohon kepada tim survei SP3FAT;
   c. tim survei SP3FAT menindaklanjuti berkas pemohon;
   d. tim survei melakukan pengukuran didampingi oleh pemohon dan para saksi batas kanan kiri tanah;
   e. tim survei menerbitkan Berita Acara Pengukuran Lapangan; dan
   f. tim survei melakukan register dokumen SP3FAT yang sudah ditandatangani oleh Lurah.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur pembuatan SP3FAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Wali Kota.

Pasal 9

(1) Prosedur pembuatan SKPFAT dilakukan sebagai berikut:
   a. pemohon mengajukan berkas permohonan kepada Lurah dan Camat;
   b. Lurah dan Camat menerima dan meneruskan berkas pemohon kepada tim survei SKPFAT;
   c. tim survei SKPFAT menindaklanjuti berkas pemohon;
   d. tim survei melakukan pengukuran didampingi oleh pemohon;
   e. tim survei menerbitkan Berita Acara Pengukuran Lapangan;
   f. tim survei melakukan register dokumen SKPFAT yang sudah ditandatangani oleh Lurah dan Camat.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur pembuatan SKPFAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Wali Kota.

Pasal 10

(1) Prosedur pembuatan SP4FAT dilakukan sebagai berikut:
   a. pemohon mengajukan berkas permohonan kepada Camat;
   b. Camat menerima dan meneruskan berkas pemohon kepada tim survei SP4FAT;
   c. tim survei SP4FAT menindaklanjuti berkas pemohon;
   d. tim survei melakukan pengukuran didampingi oleh pemohon;
   e. tim survei menerbitkan Berita Acara Pengukuran Lapangan;
   f. tim survei melakukan register dokumen SP4FAT yang sudah ditandatangani oleh pihak yang melepaskan, pihak yang menerima pelepasan, Lurah, sekretaris Kecamatan, Camat, kepala seksi Tata Pemerintahan atau pejabat berwenang yang ditunjuk untuk mewakili.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur pembuatan SP4FAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Wali Kota.

BAB V
PERALATAN DAN BAHAN

Pasal 11

Peralatan dan bahan yang diperlukan untuk mendukung Registrasi SP3FAT, SKPFAT, dan SP4FAT terdiri dari:

a. alat ukur (meteran);
b. alat Sistem Pemosisi Global (*Global Positioning System)*;
c. buku register Tanah; dan
d. peralatan/bahan lainnya.

BAB VI
LARANGAN DAN KEWAJIBAN

Pasal 12

(1) Lurah dan Camat dilarang memberikan register SP3FAT, SKPFAT dan SP4FAT terhadap tanah yang:
   a. berada dalam sempadan sungai dan pantai berdasarkan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pangkalpinang;

b. untuk yang berada di wilayah Ruang Terbuka Hijau perlu adanya rekomendasi (*advice planning*) dari perangkat daerah terkait;
c. berada dalam sengketa penguasaan fisik;
d. dalam jaminan pihak manapun; dan
e. larangan lain yang ditetapkan oleh Walikota.

(2) Lurah dan Camat dilarang memberikan register SP3FAT, SKPFAT dan SP4FAT jika tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1), Pasal 6 ayat (1), dan Pasal 7 ayat (1).

(3) Camat wajib memberikan register SP3FAT, SKPFAT dan SP4FAT kepada setiap warga yang mengajukan permohonan dan memenuhi syarat.

(4) Camat dan Lurah yang melanggar larangan dan/atau tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) dikenakan sanksi administratif berupa:
a. teguran lisan;
b. teguran tertulis; dan/atau
c. diberhentikan dari jabatannya.

BAB VII
PENGAWASAN

Pasal 13

(1) Pengawasan terhadap pemberian register SP3FAT, SKPFAT dan SP4FAT dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pertanahan.

(2) Walikota membentuk Tim Pengawasan terhadap pemberian register SP3FAT, SKPFAT dan SP4FAT oleh Lurah dan Camat yang ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

BAB VIII
PELAPORAN

Pasal 14

(1) Pelaporan hasil pemberian register SP3FAT, SKPFAT, dan SP4FAT wajib disampaikan oleh Camat kepada Walikota melalui Perangkat Daerah yang menyelenggarakan

urusan pemerintahan di bidang Pertanahan.

(2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan secara berkala setiap tahun.

BAB IX
PENERBITAN SP3FAT, SKPFAT DAN SP4FAT PENGGANTI

Pasal 15

Dalam hal penggantian SP3FAT, SKPFAT dan SP4FAT dikarenakan rusak, maka blanko yang lama ditahan dan dimusnahkan.

Pasal 16

Prosedur penerbitan SP3FAT, SKPFAT dan SP4FAT pengganti dilakukan dengan cara sebagai berikut:

a. permohonan penggantian SP3FAT, SKPFAT dan SP4FAT yang hilang harus disertai surat pernyataan kehilangan dari pemegang surat Tanah, surat keterangan bebas jaminan dari bank, dan Surat Keterangan Kehilangan dari kepolisian setempat;
b. penerbitan SP3FAT, SKPFAT dan SP4FAT pengganti didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon;
c. mengajukan permohonan SP3FAT, SKPFAT dan SP4FAT pengganti kepada Lurah dan Camat setempat dengan melengkapi dokumen permohonan sesuai dengan Pasal 5 ayat (1), Pasal 6 ayat (1) dan Pasal 7 ayat (1) beserta fotocopy surat Tanah jika ada; dan
d. apabila dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari tidak ada pihak lain yang mengajukan keberatan, maka Lurah dan Camat akan menerbitkan SP3FAT, SKPFAT dan SP4FAT pengganti.

BAB X
PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 17

(1) Penyelesaian sengketa pertanahan terkait Registrasi SP3FAT, SKPFAT dan SP4FAT melalui mediasi, paling banyak 2 (dua) kali.

(2) Apabila penyelesaian sengketa pertanahan melalui

mediasi tidak menemukan penyelesaian, maka para pihak dapat melalui mekanisme gugatan ke pengadilan.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelesaian sengketa pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Wali Kota.

BAB XI
PEMBATALAN

Pasal 18

Dalam hal pemohon/pemilik tanah dalam mengajukan permohonan SP3FAT, SKPFAT, dan SP4FAT memberikan data yuridis dengan data fisik tidak benar, dan/atau adanya kesalahan lainnya, maka pemohon/pemilik Tanah akan dikenai sanksi administratif berupa pembatalan register surat Tanah.

Pasal 19

Kesalahan lainnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 meliputi:

a. kesalahan prosedur;
b. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
c. kesalahan subjek Tanah;
d. kesalahan objek Tanah;
e. kesalahan perhitungan luas;
f. terdapat tumpang tindih penguasaan Tanah; atau
g. kesalahan lainnya yang bersifat administratif.

Pasal 20

Prosedur pembatalan register surat Tanah meliputi:

a. Surat permohonan pembatalan dari yang bersangkutan yang ditandatangani oleh saksi-saksi dengan disertakan alasan pembatalan;
b. Apabila terdapat kesalahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, maka pihak Kecamatan dapat melakukan pembatalan secara sepihak tanpa perlu persetujuan pemohon dengan disertakan pengumuman di media cetak lokal.

BAB XII
PEMBIAYAAN

Pasal 21

(1) Biaya operasional petugas Kecamatan dan Kelurahan, meliputi biaya transportasi, akomodasi, konsumsi, penggandaan dokumen pendukung, pengadaan patok dan materai, serta pengangkutan dan pemasangan patok.
(2) Biaya operasional petugas Kecamatan dan Kelurahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pemohon.
(3) Biaya operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

BAB XIII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 22

Register surat Tanah yang sudah diterbitkan sebelum Peraturan Daerah ini diundangkan, dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.

Sekretaris Daerah Kota Pangkal Pinang	Bagian Hukum Setda Kota Pangkal Pinang

BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 23

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Pangkal Pinang.

Ditetapkan di Pangkal Pinang
pada tanggal ...

Pj. WALI KOTA PANGKAL PINANG,

M. UNU IBNUDIN

Diundangkan di Pangkal Pinang
pada tanggal .....

SEKRETARIS DAERAH
KOTA PANGKAL PINANG,

MIE GO

LEMBARAN DAERAH KOTA PANGKAL PINANG TAHUN ... NOMOR ...

NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH KOTA PANGKAL PINANG
PROVINSI KEPULAUAN BANGKA BELITUNG (... / ...)

Sekretaris Daerah Kota Pangkal Pinang	Bagian Hukum Setda Kota Pangkal Pinang