

**PROBLEMATIKA PELAKSANAAN
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
DI KOTA SEMARANG**

Tesis



Oleh:

NAMA : Almaropi Algantama S,H

NIM : 21302100108

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2023**

**PROBLEMATIKA PELAKSANAAN
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
DI KOTA SEMARANG**

USULAN PENELITIAN

Diajukan Untuk Menyusun Tesis

Program Studi Kenotariatan

Oleh :

ALMAROPI ALGANTAMA

NIM : 21302100108

Program Studi : Magister Kenotariatan



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2023

HALAMAN PERSETUJUAN
PROBLEMATIKA PELAKSANAAN
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
DI KOTA SEMARANG

TESIS

Oleh :

ALMAROPI ALGANTAMA

NIM : 21302100108

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tanggal

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 0615087903

Mengetahui,
Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 0615087903

HALAMAN PENGESAHAN
PROBLEMATIKA PELAKSANAAN
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
DI KOTA SEMARANG

TESIS

Oleh :

ALMAROPI ALGANTAMA

NIM : 21302100108

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 23 November 2023

Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua

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

NIDN: 06-2004-6701

Anggota,

Dr. H.Umar Ma'ruf, SH,Sp.N,M.Hum

NIDN: 06-1702-6801

Anggota,

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., MH

NIDN: 06-2004-6701

Mengetahui

Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., MH

NIDN: 06-2004-6701

HALAMAN PERNYATAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **ALMAROPI ALGANTAMA**

NIM : 21302100108

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis dengan judul “PROBLEMATIKA PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KOTA SEMARANG” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dari orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat di buktikan dalam Tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan yang lain di anggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 6 Desember 2023

Yang Menyatakan



(ALMAROPI ALGANTAMA)

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **ALMAROPI ALGANTAMA**

NIM : 21302100108

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa tugas :

Akhir/Tesis dengan judul :

PROBLEMATIKA PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KOTA SEMARANG

Dan menyetujui menjadi Hak Miik Universitas Islam Sultan Agung serta Memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lainnya untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama Penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 6 Desember 2023





(ALMAROPI ALGANTAMA)

MOTTO :

- ❖ “Ilmu itu lebih baik dari pada kekayaan, karena kekayaan itu harus di jaga , sedangkan Ilmu menjaga diri kamu “

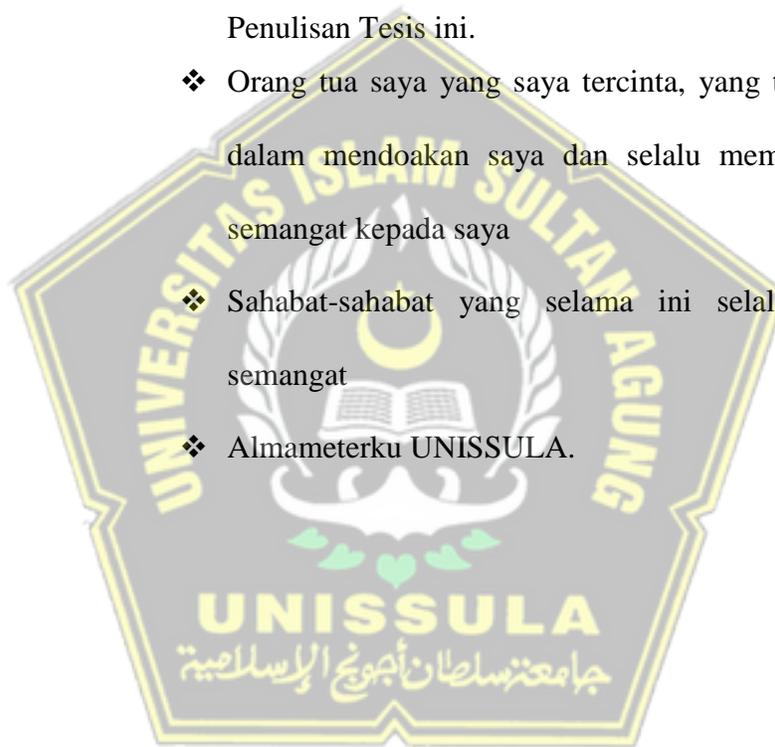
(Terjemahan Ali Bin Abi Thalib)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur sebesar-besarnya Tugas Akhir Penulisan saya persembahkan kepada

- ❖ Dosen Pembimbing saya Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., MH yang sudah membimbing serta memberi masukan dan saran selama ini, sehingga saya dapat menyelesaikan Tugas Akhir Penulisan Tesis ini.
- ❖ Orang tua saya yang saya tercinta, yang tidak pernah lelah dalam mendoakan saya dan selalu memberi support dan semangat kepada saya
- ❖ Sahabat-sahabat yang selama ini selalu memberi saya semangat
- ❖ Almameterku UNISSULA.



KATA PENGANTAR

Tak ada kata yang sangat pantas kita lantunkan selain dari pada kata Syukur kepada Allah S.W.T yang tiada henti-hentinya memberikan segala limpahan nikmat, rezeki, rahman serta karunianya yang tak terhingga, yang tak mampu penulis ungkapan. Sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul **PROBLEMATIKA PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KOTA SEMARANG** sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar Magister (S2) Kenotariatan.

Penyusunan Tesis ini tidak lepas dari keterlibatan berbagai pihak yang senantiasa membantu dan membimbing penulis. Penulis mengucapkan terima kasih tak terhingga kepada seluruh pihak yang telah membantu, baik bantuan secara moril maupun materil demi terselesaikannya skripsi ini, yakni kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.H.selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung
2. Bapak Bambang Tri Bawono, S.H., M.H Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Jawade Hafidz, SH., MH. Selaku Ketua Program Study Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.,M.H. Selaku Sekretaris Program Study Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.,M.H. Selaku Dosen Pembimbing Penulisan dalam menyelesaikan penulisan tesis ini;
6. Seluruh Dosen Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

7. Staf dan Karyawan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Kedua orang tua tercinta yaitu Bapak Aguslim dan Mama Anik Sudilestari yang senantiasa memberikan dukungan dan doa yang tiada hentinya.
9. Kakek dan Nenek yang senantiasa berdoa untuk keberhasilanku menuntut ilmu.
10. Adik semata wayang tercinta yang selalu memberikan semangat
11. Serta tak lupa kepada teman teman ku kelas Reguler A Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah mensupport saya untuk menyelesaikan tesis ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang setimpal atas kebaikan dan bantuan - bantuan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu kritik dan saran perbaikan senantiasa diharapkan. Semoga skripsi yang sederhana ini dapat memberikan manfaat serta menambah pengetahuan bagi kita khususnya bagi para pembaca.

Wassalamu'Alaikum, Warahmatullahi Wabarakatuh

UNISSULA
جامعة السلطان ابي سفيان
Semarang

2023

Penulis

Almaropie Algantama

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Problematika Pelaksanaan permohonan hak atas tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Semarang, mengetahui faktor-faktor penghambat pelaksanaan Pelaksanaan permohonan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan untuk mengetahui upaya-upaya para pihak untuk mengatasi hambatan tersebut.

Metode penelitian menggunakan pendekatan *yuridis sosiologis*. Sumber data diperoleh dari beberapa tahapan yaitu melalui penelitian lapangan (wawancara) dan penelitian pustaka. Analisis data dengan cara sistematis meliputi reduksi data, penyajian Data serta penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian dari penulisan ini menunjukkan bahwa : Problematik Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kota Semarang diatur dalam Pasal 1 Angka (2) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa atau 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. Setelah di berikannya Hak kepada Pemohon, Pemohon mendapatkan sertifikat. Hambatan yang timbul dalam pelaksanaan permohonan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang Dalam Melaksanakan Permohonan hak atas tanah yaitu tingkat pemahaman yang rendah dari masyarakat, adanya pungutan pungutan diluar biaya yang lelah ditetapkan, serta Sumber Daya Manusia yang terbatas. Upaya yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menghadapi hambatan-hambatan yang terjadi demi mewujudkan Visi dari kantor Pertanahan Kota Semarang itu sendiri yaitu “ Mewujudkan kepastian hak atas tanah di Kota Semarang melalui pelayanan prima” dengan cara selalu memberikan sosialisasi langsung maupun tidak langsung terhadap masyarakat, melakukan pengawasan terhadap pegawai serta memberikan pelatihan terhadap pegawai untuk mewujudkan pelayanan yang prima.

Kata Kunci : Hak Milik Atas Tanah, Permohonan ,Pertanahan



ABSTRACT

This research aims to determine the problems of implementing a complete systematic land rights application (PTSL) at the Semarang City Land Office, to find out the factors inhibiting the implementation of land rights applications at the Semarang City Land Office and to find out the efforts of the parties to overcome these obstacles.

The research method uses a sociological juridical approach. Data sources are obtained from several stages, namely through field research (interviews) and library research. Data analysis is done systematically including data reduction, data presentation and drawing conclusions.

The results of research from this paper show that: Problematic Implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) in the City of Semarang is regulated in Article 1 Number (2) of the Regulation of the Minister of State for Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 1 of 2017, which is a land registration activity for the first time which is carried out simultaneously for all land registration objects throughout the territory of the Republic of Indonesia in one village or sub-district area or other equivalent name, which includes collecting and determining the correctness of physical data and juridical data regarding one or several land registration objects for registration purposes. After the Rights are given to the Applicant, the Applicant receives a certificate.

Obstacles that arise in implementing applications for land rights at the Semarang City Land Office in implementing applications for land rights are a low level of understanding from the community, the existence of levies beyond the established fees, and limited human resources. Efforts made by the Office Semarang City Land Affairs in facing the obstacles that occur in order to realize the vision of the Semarang City Land Office itself, namely "Realizing certainty of land rights in the City of Semarang through excellent service" by always providing direct and indirect outreach to the community, supervising employees as well as providing training to employees to provide excellent service.

Keywords: *Land Ownership Rights, Application, Land*

Daftar Isi

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAM PERSETUJUAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN	3
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	5
PERNYATAAN PUBLIKASI	6
HALAMAN MOTO	7
HALAMAN PERSEMBAHAN	8
KATA PENGANTAR	9
ABSTRAK.....	11
ABSTRACT.....	13
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8

D.	Manfaat Penelitian	9
E.	Kerangka Konseptual	10
F.	Kerangka Teori	12
G.	Metode Penelitian.....	15
H.	Sistematis Penulisan	20
BAB II		22
TINJAUAN PUSTAKA.....		22
A.	Tinjauan Umum Tentang Problematik	22
B.	Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	23
1.	Pengertian Pendaftaran Tanah.....	23
2.	Pengaturan Pendaftaran Tanah	26
3.	Asas-asas Pendaftaran Tanah.....	29
4.	Penyelenggaraan Pendaftaran tanah.....	30
5.	Tujuan Pendaftaran Tanah	33
6.	Objek Pendaftaran Tanah.....	35
C.	Tinjauan Umum Tentang Pelaksanaan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL)	44
BAB III.....		49
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		49
A.	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL) Di Kota Semarang	49

B. Problematika yang terdapat dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	
Sistematik Lengkap (PTSL) dan solusi yang diberikan di Kota Semarang.....	61
C. Litigasi Yang Berkaitan	81
1. Profil Responden	81
2. Analisis Deskriptip Variabel.....	82
DAFTAR PUSTAKA	76



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia yang telah dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa, baik sebagai sumber penghidupan maupun sebagai tempat berpijak manusia dalam kelangsungan kehidupan sehari-hari. Tanah sangat erat hubungannya dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia dalam rangka menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Lebih-lebih di Indonesia sebagai Negara agraris yang sebagian besar penduduknya masih hidup dari pertanian. Manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan. Oleh karena itu tidak mengherankan kalau setiap manusia yang ingin memiliki dan menguasainya menimbulkan masalah-masalah tanah, seperti dalam mendayagunakan tanah. Pemberian jaminan kepastian hukum bagi rakyat dalam kepemilikan tanah oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia.¹

Pembangunan di Indonesia yang bertujuan meningkatkan usaha Pemerataan di segala bidang, khususnya yang berhubungan dengan Masalah Pertanahan, perlu adanya Penanganan secara khusus, mengingat Pentingnya Bidang Pertanahan dalam menunjang Pembangunan Nasional. Wajarlah kiranya dalam Masa Pembangunan ini Peranan Tanah semakin menonjol, baik sebagai Faktor Produksi maupun wadah dalam berbagai kegiatan usaha. Sesuai

¹ Umar Ma'ruf, 2014, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-Asas Hukum Pertanahan*, Unissula Press, Semarang, hal. 23.

dengan ketentuan Pasal 33 ayat 3 Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia (Selanjutnya disebut juga UUDNRI) tahun 1945 sebagai Landasan Utama Pembagian Nasional dalam Bidang Pertanahan, yang menyatakan bahwa : “Bumi dan Air dan Kekayaan yang Terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk Sebesar-besarnya Kemakmuran Rakyat”.

Selanjutnya, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria pada Pasal 9 ayat (2) dinyatakan 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 dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”² Artinya bahwa setiap warga negara yang sah sebagai warga negara Republik Indonesia mempunyai kesempatan untuk memperoleh manfaat dengan menggunakan tanah sesuai keperluan hidupnya. Setiap warga negara dapat menguasai dan memiliki hak atas tanah untuk digunakan dalam kehidupan sehari-hari sesuai dengan batas-batas penggunaan yang ditetapkan oleh undang-undang, seperti mendirikan bangunan, lahan pertanian, disewakan atau keperluan lainnya. Tetapi hak atas tanah tersebut harus dibuktikan dengan adanya tanda bukti hak yang diterbitkan oleh pejabat pertanahan, yang disebut dengan sertifikat tanah. Hak menguasai negara itu meliputi bumi, air dan ruang angkasa yang terdiri dari tanah negara dan juga tanah hak yang dikuasai oleh perseorangan maupun badan hukum. Zentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Tanah dan bangunan akan sebisa mungkin untuk mempertahankan

² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok Agraria

kepemilikan. Tanah adalah sesuatu yang memiliki nilai yang sangat penting dalam kehidupan manusia, itu karena Tanah memiliki nilai ekonomi, serta kosmis magis-agama sudut pandang Indonesia, ia juga sering memberikan getaran dalam damai, dan sering menyebabkan shock di masyarakat, dan kemudian ia juga sering menyebabkan kendala dalam pelaksanaan pembangunan nasional.³

Pendaftaran menurut PP 24 th 1997 adalah Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus - menerus,berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan,dan penyajian serta pemeliharaan data-data Yuridis, dalam bentuk peta. Daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya⁴.

Sertifikat atau bisa di artikan sebagai alat bukti dalam hal kepemilikan tanah di atur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya mengatur⁵:

1. *Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*
2. *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang*

³ *Ibid* hal. 30

⁴ Supriyadi,2006, *Hukum Agraria*, Sinar grafika, Palu, hal. 153.

⁵ Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Tanah

merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”⁶

Kepemilikan tanah dengan suatu hak atas tanah akan mendapatkan perlindungan hukum, demikian ketentuan yang ada dalam Hukum Tanah Nasional. Perlindungan hukum tersebut akan lebih nyata lagi apabila kepemilikan hak atas tanah tersebut didukung dengan adanya sertipikat hak atas tanah, sebagai alat bukti hak kepemilikan tanah. Untuk mendapatkan suatu sertipikat hak atas Tanah, maka harus dilakukan melalui pendaftaran tanah. Produk akhir dari proses pendaftaran tanah yaitu sertipikat hak atas tanah.

Pemerintah memiliki program untuk proses pensertifikatan tanah secara massal atau yang lebih dikenal pada program prona (proyek operasi nasional agraria), namun pada era saat ini proses pendaftaran tanah secara massal yang diselenggarakan oleh pemerintah adalah Program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap). Proses pendaftaran tanah secara massal juga merupakan pelaksanaan atas implementasi dari Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria. Pemerintah memiliki peran dalam penyelenggaraan proses pendaftaran tanah serta Badan Pertanahan Nasional sebagai pelaksana pendaftaran tanah yang di bantu oleh pejabat lainnya antara lain pejabat pembuat akta tanah. Tujuan pendaftaran

⁶ <https://hukumproperti.com/sertifikat-sebagai-tanda-bukti-hak-kepemilikan-tanah-serta-jangka-waktu-pengajuan-keberatan-bagi-pemegang-sertifikat/> di akses pada tanggal 09 Juli 2023 Pukul. 23:54.

tanah itu sendiri diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah :

1. Menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar untuk dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak (data yuridis).
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar dengan mudah untuk memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar (data fisik).
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Proses pendaftaran tanah yang dilakukan sebenarnya tidak semata-mata akan terwujudnya jaminan keamanan akan kepemilikan hak atas tanah untuk menuju kepastian hukum namun pemiliknya akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya, karena hal- hal berikut :
 - a. Adanya rasa aman dalam memiliki hak atas tanah.
 - b. Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tanah tersebut.
 - c. Adanya jaminan ketelitian dalam sistem yang dilakukan.
 - d. Mudah dilaksanakan.
 - e. Dengan biaya yang bisa dijangkau oleh semua orang yang hendak mendaftarkan tanah, dan daya jangkauan kedepan dapat diwujudkan terutama atas harga tanah itu kelak⁷

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat, dan juga termasuk pemetaan seluruh obyek pendaftaran tanah yang sudah didaftarkan dalam rangka menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanahnya.

⁷ Mira Novana Ardani. 2019. *Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional*, Journal Administrative Law & Governance. Vol 2 No 3, hal.476-478.

Pemberian surat-surat tanda bukti-hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan melaksanakan pendaftaran, masyarakat pemilik tanah akan merasa aman dan mempunyai kepastian hukum yang kuat akan hak atas tanahnya. Sehingga masyarakat dapat dengan mudah untuk membuktikan kepemilikan bidang tanahnya dan dengan mudah juga untuk menggunakan sertipikat guna menambah nilai jual beli tanah, juga menambah modal usaha dengan cara diagunkan ke bank dan dapat menghindari terjadinya sengketa tanah.⁸

Namun pada kenyataannya di Lapangan tidak sesuai dengan apa yang diharapkan oleh Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 21 tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena sampai sekarang Program Pensertifikatan Tanah berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 tahun 1981 tentang Proyek Operasional Agraria (Prona), dan Sekarang Sudah di Ganti Dengan Nama Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut PTSL) yang pelaksanaannya dilakukan oleh Pemerintah dalam Upaya untuk Mempercepat Pendaftaran Hak Sertifikat Tanah di Seluruh Wilayah Negara Indonesia dapat Dikatakan Gagal, karena Target Sertifikat yang Diterbitkan dengan Biaya yang dikeluarkan tidak sebanding dengan Sertifikat Tanah yang Didaftarkan, padahal dikeluarkannya Keputusan Menteri Dalam Negeri tersebut adalah dalam upaya untuk melakukan Percepatan Pensertifikatan

⁸ Abdulkadir Muhammad, 2009, *Hukum Waris*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 51.

Tanah secara massal dengan Biaya yang berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.⁹

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang mengatur pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap dilaksanakan untuk Seluruh Objek Pendaftaran Tanah di Seluruh Wilayah Republik Indonesia dan mengatur Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.¹⁰

Masih banyak masyarakat di Kota Semarang yang tanah-tanahnya belum mempunyai sertipikat hak atas tanah. Mereka tidak memiliki alat bukti tertulis apapun dalam kepemilikan tanahnya. Mereka masih banyak menggunakan Leter C, Girik dan Petuk sebagai alat bukti kepemilikan tanah dan untuk keterangan batas-batas tanah dan kepemilikan, pemilik hanya mempunyai surat pengakuan hak dan surat keterangan dari Camat. Sehingga hal tersebut sering menyebabkan terjadinya sengketa mengenai batas-batas tanah. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di kota semarang memiliki berbagai kendala seperti Bahwa telah terjadi ketidak sesuaian antara biaya administrasi pra Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan ketetapan SKB 3 Menteri dengan Anggaran Biaya Pra PTSL di Kota Semarang mengenai anggaran operasional pembiayaan kegiatan operasional petugas kelurahan atau desa serta pengadaan patok dan pemberkasan meliputi pengadaan dokumen, pengangkutan dan pemasangan patok, transportasi petugas dari kantor

⁹ Suardi, 2005, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta, hal. 141

¹⁰ Mohammad, Yamin Lubis dan Abdur Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hal. 192.

kelurahan dalam rangka perbaikan dokumen yang diperlukan dan anggaran anggaran lain yang dikeluarkan dalam program PTSL terkait serta kendala mengenai kurangnya sumber daya manusia dalam pelaksanaan PTSL tersebut, tentunya informasi dan kegiatan pemerintah yang lain dalam pembangunan daerah lebih mudah. Sehingga informasi tentang kegiatan pendaftaran tanah dalam rangka penguatan hak dalam pemberian jaminan kepastian hukum tentunya lebih cepat.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut sehingga Peneliti berkeinginan untuk melakukan Penelitian Tesis dengan Judul Penelitian.

Problematik Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kota Semarang

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi pembahasan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Semarang?
2. Bagaimana Problematika yang terdapat dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan solusi yang diberikan di Kota Semarang?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian merupakan sarana yang dipergunakan manusia untuk memperkuat, membina serta mengembangkan Ilmu Pengetahuan. Ilmu Pengetahuan yang merupakan Pengetahuan yang Tersusun secara Sistematis

dengan Penggunaan Kekuatan Pikiran, Pengetahuan mana senantiasa dapat diperiksa dan ditelaah secara Kritis, akan berkembang terus atas Dasar Penelitian-penelitian yang yang sebelumnya. Hal itu terutama disebabkan, oleh karena penggunaan Ilmu Pengetahuan bertujuan, agar Manusia lebih Mengetahui dan lebih mendalami .¹¹

Dari permasalahan-permasalahan di atas maka tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui Bagaimana problematika yang terdapat dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan solusinya di Kota Semarang.

D. Manfaat Penelitian

Pada Dasarnya Manfaat atau Kegunaan dari Penelitian yang dilakukan ini dapat diklasifikasikan ke dalam 2 (dua) jenis, yaitu :

1. Manfaat dari segi Teoritis Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum dan dapat memberikan masukan tentang Problematic Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Semarang khususnya dalam bidang hukum pertanahan, mengenai pendaftaran tanah yang diatur pada Undang-Undang.
2. Manfaat dari segi Praktis Penelitian ini sebagai upaya yang dapat dipetik langsung manfaatnya bagi peneliti, sumbangan pemikiran dalam pemecahan

¹¹ Soerjono Soekanto. 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Presss, Jakarta, hal. 3.

masalah hukum yang diteliti secara praktis dan diharapkan bermanfaat bagi masyarakat luas lebih memahami ataupun lebih mengetahui bagaimana Problematik Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam rangka penguatan hak atas tanah di Kota Semarang.

E. Kerangka Konseptual

1. Problematika

Menurut Abd. Muhith dalam jurnalnya tentang problematika pembelajaran tematik terpadu, problematika berasal dari bahasa Inggris yaitu "problematic" yang artinya persoalan atau masalah, dalam kamus bahasa Indonesia, problema berarti hal yang belum dapat dipecahkan; yang menimbulkan permasalahan. Masalah adalah suatu kendala atau persoalan yang harus dipecahkan dengan kata lain masalah merupakan kesenjangan antara kenyataan dengan suatu yang diharapkan dengan baik, agar tercapai hasil yang maksimal. Yang dimaksud dengan problematika adalah suatu kesenjangan antara harapan dan kenyataan yang membutuhkan penyelesaian atau pemecahan.¹²

2. Pelaksanaan

Pelaksanaan berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan suatu rancangan, keputusan dan sebagainya. Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap. Secara sederhana

¹² Abd. Muhith, 2018, *Problematika Pembelajaran Tematik Terpadu di MIN III Bondowoso*, Indonesian Journal of Islamic Teaching Vol. 1 No. 1, hal.47.

pelaksanaan bisa diartikan penerapan. Pelaksanaan merupakan aktifitas atau usaha-usaha yang dilaksanakan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijaksanaan yang telah dirumuskan dan ditetapkan dengan dilengkapi segala kebutuhan, alat-alat yang diperlukan, siapa yang melaksanakan, dimana tempat pelaksanaannya mulai dan bagaimana cara yang harus dilaksanakan, suatu proses rangkaian kegiatan tindak lanjut setelah program atau kebijaksanaan ditetapkan yang terdiri atas pengambilan keputusan, langkah yang strategis maupun operasional atau kebijaksanaan menjadi kenyataan guna mencapai sasaran dari program yang ditetapkan semula.¹³

3. Pendaftaran Tanah Sistematis

Menurut Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997: “Pendaftaran tanah sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.”

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan dan pendaftaran ini merupakan inisiatif pemerintah¹⁴.

¹³ <http://id.shvoong.com/social-sciences/sociology/2205936-pengertian-pelaksanaan-actuating/> diakses tanggal 25 Juli 2023 Pukul. 23.54.

¹⁴ Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta. hal. 474.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang dilaksanakan atas prakarsa dari Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang berkesinambungan yang pelaksanaannya dilakukan di wilayah- wilayah yang ditunjuk oleh Menteri Pendaftaran tanah secara sistematis, inisiatif datang dari kantor pertanahan setempat. Mereka yang mengunjungi lokasi, mendatangi para pemilik tanah dengan didampingi oleh aparat kelurahan yang tergabung dalam Panitia Ajudikasi. Biaya pendaftaran tanah seperti ini dibebankan oleh APBN dan dana pinjaman dari Bank Dunia dan biasa disebut dengan “proyek ajudikasi”.

F. Kerangka Teori

1. Teori Sistem Hukum

Menurut Lawrence Friedmen Menurut Lawrence M. Friedman, 3 sistem hukum Negara hukum pada hakekatnya merupakan negara yang dalam (*legal system*) adalah satu kesatuan hukum yang terdiri dari 3 unsur yakni struktur hukum, substansi hukum dan kultur hukum. Secara sederhana, struktur hukum berkaitan dengan lembaga-lembaga atau institusi-institusi pelaksana hukum atau dapat dikatakan sebagai aparat penegakan hukum. Dalam hal hukum pidana, maka lembaga yang bertugas melaksanakannya terwujud dalam suatu sistem peradilan pidana (*criminal justice system*), yang pada hakikatnya merupakan sistem kekuasaan menegakkan hukum pidana yang terdiri atas kekuasaan penyidikan, kekuasaan penuntutan, kekuasaan mengadili dan menjatuhkan putusan serta

kekuasaan pelaksanaan putusan/pidana oleh badan/aparat pelaksana/eksekusi.¹⁵

Sedangkan di Indonesia sendiri memakai 3 sistem Hukum yang sedang berlaku , yaitu struktur hukum , substansi hukum dan budaya hukum

a. Struktur Hukum

Struktur hukum atau *legal structure* adalah institusionalisasi dari entitas-entitas hukum. Sebagai contohnya dapat dilihat pada struktur kekuasaan pengadilan di Indonesia yang terdiri dari pengadilan tingkat I, Pengadilan Banding, serta Pengadilan Tingkat Kasasi, jumlah hakim dan *integrated justice system*. Selain itu, juga dikenal dengan adanya Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara, Peradilan Agama, Peradilan Militer, dan Peradilan Pajak.

b. Substansi Hukum

Adapun, yang dimaksud dengan substansi hukum atau *legal substance* adalah aturan atau norma yang merupakan pola perilaku manusia dalam suatu tatanan masyarakat yang berada dalam sistem hukum tersebut. Sebagai contoh, pengemudi yang melebihi batas kecepatan akan dikenakan denda. Seseorang yang membeli barang kemudian harus menyerahkan sejumlah uang kepada penjual barang tersebut. Di Indonesia sendiri dikenal adanya hukum materiil (yaitu hukum perdata, hukum tata negara, hukum pidana, serta hukum administrasi), dan hukum formil (yaitu hukum acara perdata, hukum acara pidana, serta hukum acara lainnya).

c. Budaya Hukum

Budaya hukum atau *legal culture* merupakan sikap dan nilai-nilai yang saling terkait dengan tingkah laku bersama dan berhubungan langsung dengan hukum serta lembaga-lembaga negara. Dari semua pembahasan di atas dapat dikatakan bahwa sistem hukum adalah kesatuan sistem

¹⁵ Lawrence M. Friedman, 1975, *The Legal System, A Social Science Perspective*, Russel Sage Foundation, New York , hal. 6.

yang tersusun atas integralitas berbagai komponen pada hukum, serta masing-masing memiliki fungsi tersendiri dan terikat dalam satu kesatuan hubungan yang saling terkait.¹⁶

2. Teori Bekerjanya Hukum

Menurut Chamblis and Saidmen Berdasarkan teori ini, bekerjanya hukum dalam masyarakat dipengaruhi oleh kekuatan- kekuatan sosial, lembaga-lembaga pembuat hukum dan lembaga-lembaga pelaksana hukum. Oleh karena itu bekerjanya hukum tidak bisa dimonopoli oleh hukum. Teori ini digunakan untuk menganalisis permasalahan pertama, karena teori ini berkaitan dengan lembaga-lembaga pembuat hukum, penegak hukum, maupun kekuatan-kekuatan sosial, antara lain politik budaya masyarakat, dan wangs. Kekuatan-kekuatan sosial itulah yang kemudian menyebabkan hukum mengalami dinamika.¹⁷

Bekerjanya hukum juga dapat diartikan sebagai kegiatan penegakan hukum. Penegakan hukum pada hakikatnya merupakan suatu proses untuk mewujudkan tujuan hukum menjadi kenyataan. Namun demikian penegakan hukum dinilai masih lemah.¹⁸

Lemahnya penegakan hukum ini terlihat dari yang masyarakat tidak menghormati hukum, demikian pula kewibawaan aparat penegak hukum yang semakin merosot sehingga tidak lagi dapat memberikan rasa aman dan tenteram. Bekerjanya hukum dimulai dengan pembuatan hukum, pembuatan

¹⁶ <https://www.gramedia.com/literasi/sistem-hukum/> diakses tanggal 6 Agustus 2023 Pukul. 23.54

¹⁷ Robert B. Seidman & William J. Chamblis, 1972. *Law, Order, and Power, Printed in United States of America*, Publised Stimulant Costly in Canada Library of Congress Catalog Card No. 78-111948

¹⁸ <http://daniputralaw.blogspot.com/2012/10/teori-chambliss-seidman.html>, diakses tanggal 25 Juli 2023 Pukul. 23.54

hukum merupakan pencerminan model masyarakatnya. Menurut Chambliss dan Seidman, model masyarakat dapat dibedakan dalam 2 model, yaitu :

a. Model Kesepakatan Nilai-nilai (*value consensus*)

Bahwa pembuatan Hukum adalah menetapkan nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat. Pembuatan hukum merupakan pencerminan nilai-nilai yang disepakati oleh warga masyarakat.

b. Model Masyarakat Konflik

Bahwa pembuatan Hukum dilihat sebagai proses adu kekuatan, negara merupakan senjata di tangan lapisan masyarakat yang berkuasa. Sekalipun terdapat pertentangan nilai-nilai, Negara tetap dapat berdiri sebagai badan tidak memihak (*value-neutral*).

Teori yang digunakan untuk melakukan analisis teoritis tentang pembentukan hukum dan implementasinya (tentang bekerjanya hukum) digunakan untuk melakukan analisis tentang pembentukan hukum sekaligus juga untuk melakukan analisis terhadap implementasi hukum. Menurut teori ini, pembentukan hukum dan implementasinya tidak akan lepas dari pengaruh atau asupan kekuatan-kekuatan sosial dan personal.¹⁹

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis atau tipe kajian sosiologi hukum (*sociology of law*) yang mengkaji “*law as it is in society*”, yang bertolak dari pandangan bahwa hukum adalah pola perilaku sosial yang terlembaga dan

¹⁹ *Ibid*

eksis sebagai variabel sosial yang empiris²⁰, dengan menggunakan pendekatan penelitian Empiris hukum, penelitian hukum yang akan memberikan pemahaman yang utuh terhadap hukum dalam konteks norma maupun ketika diterapkan dalam konteks sosial.²¹

Sehingga dalam penelitian ini peneliti melihat Tata cara Pendaftaran Tanah dan hambatan - hambatan yang terjadi.

Penelitian Empiris menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan, artinya di samping melihat prosedur tata cara pendaftaran tanah dan hambatan - hambatannya, peneliti juga melihat langsung yang terjadi di lapangan.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan jenis atau tipe kajian sosiologi hukum (*sociology of law*) yang mengkaji “*law as it is in society*”, yang bertolak dari pandangan bahwa hukum adalah pola perilaku sosial yang terlembaga dan eksis sebagai variabel sosial yang empiris²², dengan menggunakan pendekatan penelitian Empiris hukum, penelitian hukum yang akan memberikan pemahaman yang utuh terhadap hukum dalam konteks norma maupun ketika diterapkan dalam konteks sosial.²³

Sehingga dalam penelitian ini peneliti melihat Tata cara Pendaftaran Tanah dan hambatan - hambatan yang terjadi. Penelitian Empiris menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian

²⁰ Sabian Utsman, 2009, *Dasar-dasar Sosiologi Hukum*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 311.

²¹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-1, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 153.

²² *Ibid.*

²³ *Ibid.*

dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan, artinya di samping melihat prosedur tata cara pendaftaran tanah dan hambatan-hambatannya, peneliti juga melihat langsung yang terjadi di lapangan.

3. Jenis Sumber Data

Penelitian ini menggunakan jenis data primer yang dijelaskan sebagai berikut:

Data Primer yaitu data yang diperoleh dari informan yang berkaitan dengan masalah penelitian ini. Informan adalah orang atau individu yang memberikan informasi data yang dibutuhkan oleh penulis sebatas yang diketahuinya dan penulis tidak dapat mengarahkan jawaban sesuai dengan yang diinginkannya. Seorang informan adalah sumber data yang merupakan bagian dari unit analisis. Kebenaran informasi yang diberikan oleh informan adalah kebenaran menurut informan tersebut, bukan dari penulis.²⁴

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data yang diperlukan dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara merupakan percakapan di mana pertanyaan diajukan dan jawaban diberikan. Dalam bahasa umum, kata “wawancara” mengacu pada percakapan empat mata antara pewawancara dan orang yang diwawancarai. Pewawancara mengajukan pertanyaan yang ditanggapi oleh orang yang diwawancarai, sehingga

²⁴ *Ibid*, hal.175.

informasi dapat ditransfer dari orang yang diwawancarai ke pewawancara (dan audiens wawancara lainnya).²⁵

Wawancara penting dalam penggalian informasi dari para informan yang memiliki pengetahuan terkait problematik tidak tercapainya target kantor Pertanahan Kota Semarang. Peneliti menggunakan wawancara terstruktur yaitu daftar pertanyaannya dibuat secara sistematis mengenai suatu topik. yang diwawancarai dalam penelitian ini adalah Kepala Kantor, Masyarakat Umum, Petugas di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

- 1) Kepala Kantor Pertanahan yang bertugas memberikan pelayanan administratif, menyiapkan bahan evaluasi kegiatan, penyusunan program dan peraturan perundang-undangan.
 - 2) Masyarakat Umum yang melaksanakan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.
 - 3) Petugas yang Bertugas di kantor Pertanahan Kota Semarang.
- b. Observasi

Observasi adalah teknik pengamatan yang didasarkan atas pengalaman secara langsung, tujuannya mendapatkan keterangan mengenai situasi dengan melihat dan mendengar apa yang terjadi, kemudian semuanya dicatat secara cermat, teknik observasi yang dilakukan peneliti ini menuntut adanya pengamatan yang baik terhadap penelitian.²⁶ Metode observasi dalam penelitian ini digunakan untuk

²⁵ <https://penelitianilmiah.com/wawancara/> diakses pada tanggal 24 Juli 2023 pada pukul. 21.19.

²⁶ Lexy J. Moleong, 2009, *Metodologi*, Univ Tarumanagara, Jakarta Barat, hal. 125.

mendapatkan data-data yang berkaitan dengan problematika Kurangnya Pemahaman Masyarakat beserta hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya dan solusinya.

5. Metode Analisis Data

Analisis dalam penelitian merupakan suatu bentuk penelitian yang di tunjukan untuk mendeskripsikan fenomena – fenomena yang ada, baik fenomena alamiah maupun fenomena buatan manusia. Secara sederhana, penelitian deskriptif dapat juga digambarkan sebagai metode penelitian yang proses pengumpulan datanya memungkinkan peneliti untuk menghasilkan deskripsi tentang fenomena sosial yang di teliti.²⁷

Untuk mengolah data yang telah diperoleh, maka teknik analisis data dilakukan melalui 3 tahapan:

- a. *Data Reduction* (pengurangan data), yaitu mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.²⁸ Dengan demikian, maka peneliti merangkum, mengambil data yang pokok dan penting, data yang tidak penting seperti adanya ungkapan informan yang tidak berkaitan langsung dengan penelitian, catatan-catatan yang tidak berhubungan dengan penelitian tersebut, dibuang karena dianggap tidak penting bagi peneliti.
- b. *Data Display* (penyajian data), yaitu data yang diperoleh dari lapangan dipaparkan dalam bentuk uraian dengan tidak menutup-nutupi .

²⁷ Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, hal. 38.

²⁸ Sugiyono, 2010, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung, hal. 92.

kekurangannya.²⁹ Dalam hal ini, peneliti memaparkan peran kantor pertanahan dalam upaya peningkatan kesadaran masyarakat dalam pendaftaran tanah

- c. Kesimpulan, yaitu merupakan tahap akhir dalam proses analisis data.

H. Sistematis Penulisan

Penulisan dalam memaparkan penelitian membagi dalam 4 (empat) bab pokok pembahasan dengan maksud agar memperoleh pembahasan permasalahan secara menyeluruh dan terperinci. Berikut ini akan diuraikan isi dari masing-masing bab tersebut, yaitu:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab I ini penulis memaparkan mengenai gambaran umum dari penulisan hukum yang terdiri dari : latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, sistematika penulisan, jadwal penelitian dan daftar Pustaka.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Penulisan pada bab II ini akan menguraikan pengertian tinjauan pustaka berbagai hal tentang Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Semarang

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Penulisan pada bab III ini akan membahas tentang

²⁹ *Ibid* ,hal. 93

penjelasan hasil penelitian sesuai dengan rumusan masalah yaitu untuk mengetahui mengetahui Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Semarang.

BAB IV : PENUTUP

Bab IV penelitian ini penulis memuat tentang kesimpulan dan saran.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Problematika

Problematika berasal dari bahasa Inggris “*problematic*” artinya persoalan atau masalah, dalam kamus bahasa Indonesia, problema berarti hal yang belum dapat dipecahkan; yang menimbulkan permasalahan. Masalah adalah suatu kendala atau persoalan yang harus dipecahkan dengan kata lain masalah merupakan kesenjangan antara kenyataan dengan suatu yang diharapkan dengan baik, agar tercapai hasil yang maksimal. Yang dimaksud dengan problematika adalah suatu kesenjangan antara harapan dan kenyataan yang membutuhkan penyelesaian atau pemecahan. Adapun masalah itu sendiri yaitu suatu kendala atau persoalan yang harus dipecahkan dengan kata lain yang timbul dari masalah.³⁰

Sedangkan masalah merupakan kesenjangan antara kenyataan dengan suatu yang diharapkan dengan baik, agar tercapai hasil yang maksimal. Terdapat juga dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kata Problematika berarti masih menimbulkan masalah. Hal-hal yang masih menimbulkan masalah yang masih belum dapat dipecahkan.

Menurut pendapat Krulik dan Rudnik (1995) mendefinisikan masalah secara formal sebagai berikut: (“*A Problem is a situation, quantitativ or otherwise, that confront an individual or group of individual, that requires*

³⁰ Abd. Muhith, *op. cit.*, hal. 47

resolution, and for wich the individual sees no apparent or obvius means or path to obtaining a solution”.) Definisi tersebut menjelaskan masalah adalah situasi yang dihadapi oleh seseorang atau kelompok yang memerlukan suatu pemecahan tetapi individu atau kelompok tersebut tidak memiliki cara yang langsung dapat menentukan solusinya.³¹

Dari beberapa pendapat atau teori yang telah disampaikan oleh para ahli di atas, bahwa dapat disimpulkan problematika adalah sesuatu yang membutuhkan pemecahan. Masalah juga diartikan sebagai ketidak sesuaian antara harapan dengan kenyataan. Problematika atau masalah ialah sesuatu yang menyebabkan tidak tercapainya sebuah tujuan dalam suatu permasalahan yang terjadi.

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terusmenerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti

³¹ Dindin Abdul Muiz Lidinillah. 2011, Heuristik Dalam Pemecahan Masalah Matematika Dan Pembelajarannya Di Sekolah Dasar, hal. 2

haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”³²

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastré* (bahasa Belanda Kadaster) adalah suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capistratum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastré* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastré* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah.³³

Pendaftaran tanah dalam bahasa Latin disebut “*Capistratum*”, di Jerman dan Italia disebut “*Catastro*”, di Perancis disebut “*Cadastré*”, di Belanda dan juga di Indonesia dengan istilah “*Kadastrale*” atau “*Kadaster*”. Maksud dari *Capistratum* atau *Kadaster* dari segi bahasa adalah register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah,

³² Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

³³ Urip Santoso, 2011, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hal. 286.

sedangkan kadaster yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan³⁴

Rudolf Hemanses seorang mantan Kepala Jawatan Pendaftaran tanah dan menteri Agraria pada masa itu, Menurut Rudolf Hemanses pendaftaran tanah adalah: “pendaftaran atau pembukuan bidang- bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan, yang seksama dari dari bidang-bidang itu”.³⁵

Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus-menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu.³⁶

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang ada pada hakekatnya sudah ditetapkan pada Pasal 19 UUPA, yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan

³⁴ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. *op. cit.*, hal. 15.

³⁵ Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hal.18

³⁶ Hasan Wargakusumah. 1992. *Hukum Agraria: Buku Panduan Mahasiswa*. Gramedia Pustaka, Jakarta.. hal. 80

data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dari pengertian tersebut terdapat beberapa unsur yaitu antara lain:

- a. Adanya kewajiban bagi pemilik tanah untuk mendaftarkan tanah miliknya
- b. Adanya kepastian hukum dan jaminan hukum terhadap pemegang tanah yang mendaftarkan tanahnya
- c. Adanya lembaga penyelenggara tanah

2. Pengaturan Pendaftaran Tanah

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104-TLNRI No. 2043. Undang-undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).³⁷ Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) adalah undang-undang yang mengatur tentang dasar-dasar dan ketentuan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria nasional di Indonesia. Secara resmi, Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) bernama Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam undang-undang ini turut diatur pula dasar-dasar dan ketentuan-ketentuan pokok,

³⁷ Urip Santoso, *op. cit.*, hal. 277

hak-hak atas tanah, air dan ruang angkasa serta pendaftaran tanah, ketentuan-ketentuan pidana dan ketentuan peralihan.³⁸

Ketentuan-ketentuan yang di atur tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal UUPA, yaitu:

Pasal 19 UUPA :

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - 1) pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - 2) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak- hak tersebut;
 - 3) pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- d. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.³⁹

Pasal 23 UUPA :

- a. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

³⁸ <https://www.pinhome.id/kamus-istilah-properti/undang-undang-pokok-agraria-uupa/> di akses pada tanggal 20 Agustus 2023 Pukul. 23:54

³⁹ <https://sesukakita.wordpress.com/2012/06/07/ppat/#more-1026> / di akses pada tanggal 20 Agustus 2023 Pukul. 23:54

- b. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.⁴⁰

Pasal 32 UUPA :

- a Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19
- b Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.⁴¹

Pasal 38 UUPA

- a Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- b Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnyanya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 19 UUPA merupakan perintah untuk melakukan pendaftaran tanah yang ditujukan kepada pemerintah. Sedangkan pasal 23, 32, dan 38 UUPA merupakan perintah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah

⁴⁰ <https://www.spi.or.id/wp-content/uploads/2014/11/UNDANG-UNDANG-No-5-Tahun-1960-1.pdf/> di akses pada tanggal 20 Agustus 2023 Pukul. 23:54

⁴¹ *Ibid*

yang ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan agar mereka memperoleh kepastian tentang hak mereka tersebut.⁴²

3. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan penjelasannya. Adapun asas-asas dalam pendaftaran tanah, yaitu:⁴³

- a. Asas sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, menunjukkan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, menunjuk pada keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan

⁴² Muhammad Fauzi Rijal. 2007. *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara*. Universitas Sebelas Maret. hal. 24

⁴³ Florianus SP Sangsun, *Op cit.* hal. 18

- d. Asas mutakhir, menunjuk pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.
- e. Asas terbuka, menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

4. Penyelenggaraan Pendaftaran tanah

Pendaftaran tanah di Indonesia, menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilakukan melalui:⁴⁴

- a. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (Initial Registration)
- b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah (Maintenance Initial Registration)

1) Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali

Pengertian Pendaftaran tanah untuk pertama kali Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan

⁴⁴ PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

Cara pendaftaran tanah pertama kali:

- a) Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua Objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan.
- b) Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan.⁴⁵

Prosedur pendaftara tanah pertama kali:

- a) Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis
 - (1) Pemerintah daerah tingkat I bersama Badan Pertanahan Nasional menunjuk desa yang akan didaftar.
 - (2) Mengadakan penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi.

⁴⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah

- (3) Mengumpulkan data tanah yaitu data fisik (letak, batas, luas dan ada tidaknya bangunan diatas tanah) dan data yuridis (status hak, pemilik, beban).
- (4) Melakukan pengukuran yang hasilnya adalah peta pendaftaran tanah.
- (5) Mengadakan pengumuman atas peta pendaftaran selama satu bulan di kantor pertanahan yang maksudnya adalah untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas hasil pengukuran tersebut.
- (6) Jika tidak ada yang keberatan dari pihak manapun maka tanah akan disahkan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan diproses di Kantor Pertanahan.

b) Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik

- (1) Pemilik tanah mengajukan permohonan tertulis kepada kantor pertanahan yang disertai dengan syarat-syarat.
- (2) Setelah permohonan diterima oleh kantor pertanahan, kemudian diteliti kelengkapan dari syarat-syarat tersebut.

- (3) Apabila syarat-syarat sudah lengkap maka dilanjutkan dengan mengadakan pengumuman tentang data fisik dan data yuridis selama dua bulan.
- (4) Apabila selama pengumuman berlangsung tidak ada keberatan dari pihak manapun maka dilakukan pengukuran dengan menentukan batas-batas tanah yang tidak hanya melibatkan pemilik tanah tetapi juga para tetangga yang berdekatan dengan tanah tersebut untuk dimintai persetujuannya sehubungan dengan penentuan batas-batas tanah.
- (5) Dari pengukuran menghasilkan gambar situasi yang dibuat rangkap kemudian dibuat buku tanah yang berisi data tanah, kemudian disalin, diberi nama untuk kemudian dijilid lalu diberi sampul dan menjadi sertipikat yang diberikan pada pemilik tanah.

5. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian obyek hak. Pendaftaran ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster*,

adalah fiscal cadaster, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB).⁴⁶

Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah, yaitu :

a. Manfaat bagi pemegang hak.

- 1) Memberikan rasa aman.
- 2) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya.
- 3) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.
4. Harga tanah menjadi lebih tinggi.
- 4) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- 5) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.

b. Manfaat bagi pemerintah.

- 1) Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
- 2) Dapat memperlancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.
- 3) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batasbatas tanah, pendudukan tanah secara liar.

c. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditur .

⁴⁶ Urip Santoso, Op.Cit., hal. 278

Bagi calon pembeli atau calon kreditur dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi obyek perbuatan hukum mengenai tanah.⁴⁷

6. Objek Pendaftaran Tanah

UUPA mengatur hak-hak atas tanah yang didaftar hanyalah Hak Milik diatur dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 32, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 38, dan Hak Pakai diatur dalam Pasal 41, sedangkan Hak Sewa untuk Bangunan tidak wajib didaftar. Objek Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997⁴⁸, objek pendaftaran tanah meliputi :

a. Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, Hak milik adalah hak turuntemurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Yang dapat mempunyai Hak Milik, yaitu: 1 Hanya Warga Negara Indonesia 2 Bank Pemerintah atau Badan Keagamaan dan Badan Sosial (Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan)⁴⁹

⁴⁷ *Ibid hal.* 295

⁴⁸ Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Objek Pendaftaran Tanah

⁴⁹ *Ibid hal.* 299.

b. Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha, yaitu:

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia⁵⁰

c. Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan - bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, yaitu: 1) Warga Negara Indonesia

- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia Dari asal tanahnya, Hak Guna Bangunan dapat terjadi pada tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik.⁵¹

⁵⁰ *Ibid*

⁵¹ *Ibid*

d. Hak Pakai

Hak pakai diatur dalam Pasal 41 – 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA Pasal 41 ayat (1) UUPA menentukan sebagai berikut:

(Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.)

Pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai hak pakai adalah (Pasal 39 PP40/1996):

- 1) Warganegara Indonesia;
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 3) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- 4) Badan-badan keagamaan dan sosial;
- 5) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 6) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;

7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.⁵²

e. Hak Pengelola

Hak Pengelolaan menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Menurut Pasal 2 ayat (3) Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 1 PP No. 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Menurut Pasal 67 ayat (1) Perkaban 9/1999, hak pengelolaan dapat diberikan kepada:

1) Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;

⁵² <https://jurnalhukum.com/hak-pakai/> di akses pada tanggal 20 Agustus 2023 Pukul. 23:54

- 2) Badan Usaha Milik Negara;
- 3) Badan Usaha Milik Daerah;
- 4) PT Persero;
- 5) Badan Otorita;
- 6) Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.⁵³

f. Tanah Wakaf

Dasar hukum dari perwakafan tanah milik dapat ditemukan di Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria⁵⁴ (selanjutnya disebut UUPA) yang menentukan bahwa perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam ketentuan tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik (selanjutnya disebut PP 28/1977).

Pengertian wakaf menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) PP 28/1977 adalah sebagai berikut:

(Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam.)

⁵³ *Ibid*

⁵⁴ Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pihak yang bertugas untuk memelihara dan mengurus benda wakaf disebut nadzir. Nadzir dapat berupa perorangan atau badan hukum. Adapun syarat-syarat seorang nadzir adalah sebagai berikut:

- 1) warganegara Republik Indonesia;
- 2) beragama Islam;
- 3) sudah dewasa;
- 4) sehat jasmaniah dan rohaniyah;
- 5) tidak berada di bawah pengampuan;
- 6) bertempat tinggal di kecamatan tempat tanah yang diwakafkan.

Apabila nadzir berbentuk badan hukum, syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah:

- 1) badan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 2) mempunyai perwakilan di kecamatan tempat letaknya tanah yang diwakafkan. Selain syarat-syarat tersebut, nadzir juga harus didaftarkan dan mendapat pengesahan di kantor Urusan Agama kecamatan setempat.⁵⁵

g. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tidak diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), melainkan diatur dalam Undang-Undang tersendiri. Aturan mengenai Rumah Susun pada awalnya terdapat di Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang kemudian diganti dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

⁵⁵ *Ibid*

(selanjutnya disebut UU Rumah Susun). Menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Menurut Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, kepemilikan satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan rumah⁵⁶.

h. Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁵⁷

i. Tanah Negara

Menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah”.⁵⁸

j. Hak atas Tanah dalam Perspektif Islam

⁵⁶ Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

⁵⁷ Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

⁵⁸ Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara

Dalam studi hukum Islam, hukum pertanahan dikenal dengan istilah *Ahkam al-Araadhi*. Pada umumnya para *fuqaha* (ahli hukum Islam) membahas hukum pertanahan ini dalam studi mereka mengenai pengelolaan harta benda (*Al-Amwal*) oleh negara. Para *fuqaha* itu misalnya Imam Abu Yusuf (w. 193 H) dengan kitabnya *al-Kharaj*, Imam Yahya bin Adam (w. 203 H) dengan kitabnya *al-Kharaj* dan Imam Abu Bait (w. 224 H) dengan kitabnya *al-Amwal*. Sebagian ulama seperti Imam al-Mawardi (w. 450 H) membahas pertanahan dalam kitabnya *al-Ahkam al-Sulthaniyah* yang membahas hukum tata negara menurut Islam. Demikian pula Imam Abu Ya'la (w. 457 H) dalam kitabnya *al-Ahkam al-Sulthaniyah*.⁶⁷ Dari persoalan tanah di atas, syariah Islam setidaknya memberikan 4 (empat) solusi mendasar. *Pertama*: Kebijakan menghidupkan tanah mati (*ihyâ' al-mawât*). Dalam hal ini, syariah Islam mengizinkan siapa saja yang memiliki kemampuan untuk menghidupkan tanah-tanah yang mati (tidak produktif) dengan cara mengelola/menggarapnya, yakni dengan menanaminya. Setiap tanah yang mati, jika dihidupkan/digarap oleh orang, adalah milik orang yang bersangkutan. Ketentuan ini didasarkan pada sabda Nabi saw. berikut:

“Siapa saja yang telah mengelola sebidang tanah, yang bukan milik orang lain, maka dialah yang paling berhak. (HR al-Bukhari).

مَنْ أَحَاطَ حَائِطًا عَلَى أَرْضٍ لَهْفَهِیَ

“Siapa saja yang memagari sebidang tanah (kosong) dengan pagar, maka tanah itu menjadi miliknya. (HR Abu Dawud).

مَنْ أَحْيَا مَيِّتَةً أَرْضًا لَهْفَهِیَ

“Siapa saja yang menghidupkan sebidang tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya. (HR al-Bukhari).

Hadis ini berlaku mutlak bagi siapa saja, baik Muslim ataupun non-Muslim. Hadis ini menjadi dalil bagi kebolehan (mubah) bagi siapa saja untuk menghidupkan/memagari tanah mati tanpa perlu izin kepala negara (khalifah). Alasannya, karena perkara-perkara yang mubah memang tidak memerlukan izin khalifah.

Kebijakan membatasi masa berlaku legalitas kepemilikan tanah, dalam hal ini tanah pertanian, yang tidak produktif alias ditelantarkan oleh pemiliknya, selama 3 (tiga) tahun. Ketetapan ini didasarkan pada kebijakan Khalifah Umar bin al-Khaththab ra. yang disepakati (ijmak) oleh para Sahabat Nabi saw. Beliau menyatakan:

“Orang yang memagari tanah tidak berhak (atas tanah yang dipagarinya itu) setelah (menelantarkannya) selama tiga tahun.

Dengan ketentuan ini, setiap orang tidak bisa seenaknya memagari tanah sekaligus mengklaimnya secara sepihak, sementara dia sendiri telah melantarkannya lebih dari tiga tahun.⁵⁹

C. Tinjauan Umum Tentang Pelaksanaan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

PTSL adalah proses pendaftaran tanah 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.

Metode PTSL ini merupakan inovasi pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat: sandang, pangan, dan papan. Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri No 12 tahun 2017 tentang PTSL dan Instruksi Presiden No 2 tahun 2018.

PTSL yang populer dengan istilah sertipikasi tanah ini merupakan wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. Selain itu nantinya masyarakat yang telah mendapatkan sertipikat dapat menjadikan sertipikat tersebut sebagai modal pendampingan usaha yang berdaya dan berhasil guna bagi peningkatan kesejahteraan hidupnya.

⁵⁹Akbar, Ali. (2017). “Aturan Hukum Islam Dalam Penyelesaian Konflik Tanah Sempadan” , hal 79-80

Saat ini dari 126 juta bidang tanah di Indonesia, sebanyak 51 juta bidang tanah telah terdaftar. 79 juta bidang tanah sisanya menjadi target kegiatan pendaftaran tanah, sesuai dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN).

Berikut ini adalah tahapan pelaksanaan PTSL yang dibagi menjadi beberapa tahapan, yaitu:

1. Penyuluhan: penyuluhan ini akan dijadwalkan terlebih dahulu dan dilaksanakan oleh petugas Kantor Pertanahan yang berada di wilayah desa atau kelurahan.
2. Pendataan: setelah dilaksanakan penyuluhan, lalu petugas akan melakukan pendataan kepada masyarakat dengan menanyakan status kepemilikan tanah, cara perolehan tanah tersebut, apakah dari warisan, hibah ataupun jual beli dan juga bukti setor BPHTB dan PPh (kecuali untuk masyarakat yang tidak mampu dibebaskan untuk biayaini) yang sudah dibayarkan;
3. Pengukuran, setelah melewati proses administrasi dan dikatakan lolos, selanjutnya petugas akan melakukan pengukuran. Pengukuran tersebut meliputi panjang dan lebarnya tanah yang dimiliki, batas tanah yang menjadi pembatas yang telah mendapat persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan, bentuk bidang dan juga luas bidang tanahnya.
4. Sidang Panitia A: sidang ini beranggotakan 3 orang Kantor Pertanahan dan satu orang perwakilan dari desa atau kelurahan. Tujuan dari

pengadaan sidang ini adalah untuk meneliti data yuridis, pemeriksaan lapangan, mencatat sanggahan, menarik kesimpulan serta mendapatkan keterangan tambahan.

5. Pengumumandan Pengesahan: setelah melewati sidang panitia, maka panitia akan mengumumkan hasilnya, lalu petugas akan melakukan pengesahan kurang lebih 14 hari setelah pengumuman itu ditempel di kantor desa atau kantor kelurahan ataupun kantor pertanahan setempat. Apabila dalam jangka waktu 14 hari setelah pengumuman tersebut tidak ada sanggahan, artinya tanah yang didaftarkan aman, bukan tanah sengketa dan dapat dilanjutkan untuk penerbitan sertifikat. Pengumuman tersebut sekurang-kurangnya berisi nama pemilik tanah, luas tanah, letak tanah dan bidang tanah;
6. Penerbitan Sertifikat: tahap terakhir yaitu penerbitan sertifikat oleh kementerian Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional yang menjadi bukti otentik seseorang atas kepemilikan tanah miliknya yang dibagikan langsung kepada pemilik tanah.

Adapun biaya untuk program ini dibebankan kepada pemerintah atau dengan kata lain gratis (tidak dipungut biaya). Peserta PTSL hanya dibebankan untuk membayar penyediaan surat tanah untuk tanah yang belum memiliki surat tanah, pembuatan dan pemasangan tanda batas, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika terkena, dan lain-lain seperti materai, fotokopi Letter C ataupun biaya saksi.

Sebagai gambaran, jika menggunakan metode pendaftaran tanah sporadis,

maka maksimum pencapaian target per tahun adalah hanya 1 juta bidang tanah, yang artinya untuk menyelesaikan 79 juta bidang diperlukan waktu 79 tahun. Sementara melalui PTSL, target pendaftaran 79 juta bidang tanah itu dapat diselesaikan pada tahun 2025.⁶⁰

Konsep percepatan administrasi pertanahan juga dapat dicapai melalui pembangunan kerangka hukum yang lebih memihak pada kepentingan administratif daripada kepentingan hukum. Konsep pemilikan dan penguasaan tanah yang rumit menjadi kendala yang cukup mempengaruhi proses reformasi administrasi pertanahan, sehingga pertimbangan hukum sementara dapat dikesampingkan. Kerangka legal sistem tenurial, harus dapat mengadopsi adanya konsep sosial tenure dimana di Indonesia terdapat daerah-daerah dengan sistem penguasaan tanah adat yang beragam, dan sudah pasti memerlukan waktu yang tidak singkat untuk dapat membangun tata laksana pemberian/pengakuan hak untuk masing-masing sistem penguasaan tanah adat. Demikian pula keberadaan tanah negara yang saat ini semakin kompleks, dengan adanya penguasaan/pemilikan tanah yang diperlakukan sebagai aset dari masing-masing organisasi pemerintahan. Percepatan ke arah terwujudnya administrasi pertanahan yang komplit harus mempertimbangkan simplifikasi dari tata hukum penguasaan pemilikan yang yang berlaku tidak hanya untuk perorangan, namun juga Badan Hukum dan Instansi Pemerintah. Kerangka institusional dibangun untuk memberikan arahan bagaimana sektor-sektor lain

⁶⁰ <https://desaponjong.gunungkidulkab.go.id/first/artikel/157-Apa-itu-PTSL-> di akses pada tanggal 16 Agustus 2023 Pukul. 09:54.

dapat melakukan dukungan (supporting) terhadap administrasi pertanahan.⁶¹

Jika percepatan pendaftaran tanah ditujukan kepada terbentuknya administrasi pertanahan yang modern yang lengkap maka pelaksanaan pendaftaran tanah sebagai instrumen untuk membentuk sistem kadaster nasional, harus memperhatikan prinsip-prinsip pembangunan sistem administrasi pertanahan sesuai tujuan fit for purpose.⁶²



⁶¹<file:///C:/Users/ASUS/Downloads/Paper%20Problematika%20PTSL%20dan%20Alternatif%20Penyelesaiannya%20revisi%20-Wahyuni.pdf> di akses pada tanggal 18 Agustus 2023 Pukul. 09:54.

⁶²*Ibid*

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kota Semarang

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.⁶³

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 Angka (2) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa atau 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.⁶⁴

⁶³ Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal 23.

⁶⁴ *Ibid*, hal 23.

Kota Semarang menjadi penting setiap jengkal tanah memiliki kepastian hukum untuk meminimalisasi potensikonflik seiring semakin berkembangnya kota terpadat ketiga di Pulau Sumatera. Namun, tak semua masyarakat memiliki pengetahuan tentang cara pendaftaran tanah, cara memperoleh sertifikat, dan cara Badan Pertanahan Nasional memproses permohonan sertifikat tanah. Selain soal sertifikasi tanah, masyarakat juga masih banyak yang kurang paham bagaimana memproses pendaftaran tanah secara sistematis lengkap. Padahal masyarakat memiliki kesempatan jaminan hukum atas tanahnya lewat proses pendaftaran secara sistematis lengkap.

Berdasarkan hasil penelitian dikantor Pertanahan Kota Semarang diketahui bahwa secara garis besar tahapan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap atau PTSL di Kota Semarang dibagi menjadi beberapa tahapan :⁶⁵

1. Perencanaan dan persiapan PTSL dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan menetapkan penyebaran target PTSL Kota Semarang dan selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan mobilisasi/penugasan pegawai dari Kantor Pertanahan dan dari Kantor Pertanahan ke Kantor Pertanahan lain dengan memperhatikan dan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia yang ada dilikungan Kantor Pertanahan. Penugasan pegawai tersebut

⁶⁵ Wawancara bersama B.Hermanu, Panitia Pelaksana, Kota Semarang, tanggal 7 Agustus 2023.

diperbantukan untuk melaksanakan PTSL pada Kantor Pertanahan yang ditunjuk dibuat dalam bentuk keputusan.

2. Penetapan lokasi kegiatan PTSL Tahapan penetapan lokasi kegiatan PTSL dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan menetapkan lokasi kegiatan PTSL diwilayah kerjanya. Penetapan lokasi tersebut dilakukan dalam satu wilayah kelurahan atau secara bertahap bagian demi bagian dalam satu hamparan. Pendaftaran tanah melalui PTSL tersebut dalam rangka pemberian kepastian hukum di bidang pertanahan yang memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten. Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapapun yang berkepentingan akan dengan mudah dapat mengetahui kemungkinan apa yang akan tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperoleh, hak-hak kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya.

3. Pembentukan dan penetapan panitia Ajudikasi PTSL dilaksanakan dan dibentuk oleh Kepala Kantor Pertanahan. Adapun susunan Panitia Ajudikasi PTSL terdiri dari atas :⁶⁶

- a) Ketua panitia merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan.
- b) Wakil Ketua yang membidangi infrastruktur agraria merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan.
- c) Wakil Ketua yang membidangi hubungan hukum agraria merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan.
- d) Sekretaris yang dijabat oleh seorang pegawai Kantor Pertanahan.
- e) Kepala Desa/Kelurahan setempat atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.
- f) Anggota dari unsur Kantor Pertanahan sesuai kebutuhan.

Dengan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya aparat pelaksana, setiap Panitia Ajudikasi PTSL dapat dibentuk untuk lebih dari 1 (satu) atau untuk beberapa wilayah kecamatan dengan melibatkan unsur perangkat setiap desa/kelurahan yang bersangkutan.

⁶⁶ Wawancara bersama B.Hermanu, Panitia Pelaksana, Kota Semarang, tanggal 7 Agustus 2023.

Panitia Ajudikasi PTSL tersebut mempunyai tugas sebagai berikut :

- 1) menyiapkan rencana kerja PTSL.
- 2) mengumpulkan Data Fisik dan dokumen asli Data Yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya.
- 3) memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.
- 4) memeriksa kebenaran formal Data Fisik dan data Yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah.
- 5) mengumumkan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah yang sudah dikumpulkan.
- 6) memfasilitasi penyelesaian sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan.
- 7) mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam angka 5 yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak serta pendaftaran hak.
- 8) menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

- 9) melakukan supervisi pelaksanaan dan hasil pekerjaan Satuan Tugas Fisik dan Satuan Tugas Yuridis. Dalam melaksanakan tugas-tugas tersebut Panitia Ajudikasi PTSL dibantu oleh Satuan Tugas Fisik (Satgas Fisik) dan Satuan Tugas Yuridis (Satgas Yuridis) yang dibentuk pada masing-masing kelurahan atau meliputi beberapa kelurahan.
4. Penyuluhan Tahapan penyuluhan dilakukan oleh Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis, yang dilaksanakan dengan memberikan penjelasan sebagai berikut:⁶⁷
- a) manfaat bagi masyarakat, pemerintah dan negara atas hasil pelaksanaan program PTSL.
 - b) penetapan dan pemasangan tanda batas masing-masing bidang tanah.
 - c) dokumen yuridis yang perlu disiapkan.
 - d) jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.
 - e) hasil akhir kegiatan program PTSL.
 - f) pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan PTSL.
 - g) kemungkinan biaya dan/atau pajak yang akan ditanggung oleh peserta kegiatan PTSL.

⁶⁷ Wawancara, bersama B.Hermanu, Panitia Pelaksanaan , Kota Semarang, tanggal 7 Agustus 2023.

5. Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis Bidang Tanah Tahapan pengumpulan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur. Pembuatan peta dasar pendaftaran tersebut merupakan dasar untuk pembuatan peta pendaftaran. Pada pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, peta dasar pendaftaran digunakan untuk memetakan bidangbidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar. Sedangkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadis peta dasar pendaftaran tersebut disediakan agar bidang tanah yang didaftar dapat diketahui letaknya dalam kaitannya dengan bidang-bidang tanah yang lain dalam suatu wilayah, sehingga dapat dihindarkan terjadinya penerbitan sertipikat ganda atas satu bidang tanah. Selanjutnya tahapan pengumpulan data yuridis dilakukan untuk memperoleh data mengenai haknya, siapa pemegang haknya dan ada atau tidak adanya hak pihak lain yang membebaninya. Pengumpulan data tersebut menggunakan alat pembuktian berupa dokumen dan lain-lainnya. Dalam kegiatan pengumpulan data yuridis diadakan perbedaan antara pembuktian hak-hak baru dan hak lama.
6. Pemeriksaan Tanah Tahapan pemeriksaan tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang di dalam data fisik dan data

yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan, yang dilakukan dengan cara.⁶⁸

- a) Menggali informasi mengenai kesesuaian nama dan profesi peserta Ajudikasi PTSL.
- b) Membandingkan kesesuaian antara keterangan yang tertera di dalam formulir isian inventarisasi dan dokumen/data yuridis dengan kondisi penguasaan dan penggunaan tanah tersebut, serta kesesuaian letak, batas dan luas yang tertuang dalam data fisik yaitu Peta Bidang Tanah, dan data fisik lainnya apabila diperlukan, dengan kenyataan di lapangan. Pemeriksaan tanah untuk menentukan status kepemilikannya sangat penting mengingat tanah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia dan kebutuhan terhadap tanah makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah. Dasar kepastian hukum mengenai hak milik atas tanah terdapat dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

7. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Bidang Tanah Serta Pembuktian Hak Tahapan pengumuman data fisik dan data yuridis

⁶⁸ Wawancara bersama, B. Hermanu, Panitia Pelaksana, Kota Semarang, tanggal 7 Agustus 2023.

bidang tanah serta pembuktian hak dilaksanakan untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah maka dilaksanakan pengumuman data fisik dan data yuridis yang dipublikasikan di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat dan apabila ada di Kantor Pembantu (basecamp) Panitia Ajudikasi PTSL, selama 14 (empat belas) hari kalender. Penentuan batas waktu selama 14 hari kalender tersebut merupakan salah satu upaya percepatan proses pendaftaran tanah, sehingga dengan ditentukannya batasan waktu tersebut maka proses pengumuman data fisik dan data yuridis menjadi lebih cepat, dan tahapan pendaftaran tanah melalui PTSL dapat dilanjutkan pada tahap berikutnya. Asas publisitas sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), dapat diperkuat dengan memasang tanda atau papan yang bertuliskan: “Bidang Tanah atas Nama: Ini Dalam Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Bagi Pihak yang Berkeberatan Agar Menyampaikannya Kepada Panitia Ajudikasi PTSL Setempat”, pada lokasi PTSL oleh masing-masing pemilik tanah peserta ajudikasi PTSL. Kebenaran materiil Data Fisik dan Data Yuridis sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemohon/pemilik/peserta ajudikasi PTSL.

8. Penerbitan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Berdasarkan Berita Acara Hasil Pengumuman maka, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menetapkan Keputusan Penetapan Hak atau Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak. Penerbitan Keputusan Pemberian Hak, peserta PTSL harus melampirkan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan

Bangunan (BPHTB) atau Pajak Penghasilan (PPh) pada saat pendaftaran hak. Peserta PTSL dalam hal tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang. Dalam hal bidang tanah berasal dari hasil jual beli di masa lampau di mana pembeli sekarang tidak mempunyai bukti pembayaran PPh dari pihak penjual di masa lalu, maka yang bersangkutan harus membuat surat keterangan PPh terhutang. Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang secara periodik kepada Bupati/Walikota setempat. Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang tersebut sudah dilunasi oleh masing-masing wajib pajak.

9. Pembukuan dan Penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah Menurut Bapak Slamet tahapan pembukuan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah dilaksanakan terhadap tanah yang sudah dibuatkan berita acara penyelesaian proses Pendaftaran Tanahnya, dibukukan dalam daftar umum Pendaftaran Tanah dan daftar lainnya, dan ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL.
10. Penyelesaian proses Pendaftaran Tanah melalui PTSL terdiri atas 4 (empat) kategori, meliputi :⁶⁹

⁶⁹ Wawancara bersama B.Hermanu, Panitia Pelaksana, Kota Semarang, tanggal 7 Agustus 2023.

- a) Kategori 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah.
- b) Kategori 2, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan.
- c) Kategori 3, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah, karena subyek haknya wajib terlebih dahulu memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini.
- d) Kategori 4, yaitu bidang tanah yang obyek dan subyeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat Hak atas Tanah, sehingga tidak menjadi obyek PTSL secara langsung namun wajib dilakukan pengintegrasian peta-peta bidang tanahnya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Penyelesaian proses Pendaftaran Tanah merupakan Kategori 2 atau Kategori 3 maka data pendaftaran tanah harus selalu dilakukan penyesuaian atas penggunaan dan pemanfaatan tanah yang ada. Dalam hal obyek PTSL merupakan Kategori 4 maka menjadi kewajiban bagi Panitia Ajudikasi PTSL untuk melakukan pengintegrasian peta bidang tanah Kategori 4 ke dalam Peta PTSL. Penandatanganan Sertipikat Hak atas Tanah hasil pelaksanaan program Ajudikasi

PTSL dapat dilaksanakan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan.

11. Penyerahan Sertipikat Hak atas Tanah Penyerahan sertipikat hak atas tanah diserahkan kepada peserta PSTL setelah semua tahapan selesai dilakukan. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertipikat diserahkan kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain. Sedangkan sertipikat tanah wakaf diserahkan kepada nadzirnya. Penyerahan sertifikat ini diserahkan oleh panitia Ajudikasi PTSL di setiap kelurahan yang sudah dibentuk.

Berdasarkan uraian diatas maka Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tanah yang belum bersertifikat pada Kota Semarang dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang meliputi: Penetapan lokasi kegiatan PTSL, pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah, pemeriksaan tanah, pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah serta pembuktian hak, penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan hak atas tanah, pembukuan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah serta penyerahan sertipikat hak atas tanah.

Sehingga sesuai dengan Teori Sistem Hukum yang dimana dikemukakan oleh Lawrence M. Friedman, sistem hukum negara hukum pada hakekatnya merupakan Negara yang dalam *Legal System* adalah suatu kesatuan hukum yang terdiri dari 3 unsur yakni, struktur hukum, substansi hukum, kultur hukum. Sehingga masyarakat mendapatkan kepastian hukum dengan adanya program-program pemerintah seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap agar dikemudian hari tidak ada lagi tanah-tanah yang tidak memiliki sertifikat.

B. Problematika yang terdapat dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan solusi yang diberikan di Kota Semarang

Problematik dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap Kelurahan Tinjomoyo Kecamatan Banyumanik Kota Semarang.⁷⁰ Adanya sanggahan atau keberatan dari pihak-pihak lain terhadap proses pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh pendaftar melalui PTSL karena mereka menganggap lebih berhak terhadap tanah yang didaftarkan tersebut, yang diperkuat oleh bukti kepemilikan baik berupa segel atau surat keterangan tanah. Pada umumnya pemohon sulit dalam melengkapi persyaratan permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali melalui PTSL, hal ini disebabkan karena untuk surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik), harus memasukkan banyak unsur di dalamnya baik sebagai saksi, pembenar maupun mengetahui. Masih rendahnya pemahaman masyarakat terhadap hukum dibidang pertanahan, hal ini ditunjukkan oleh adanya

⁷⁰ Wawancara bersama B.Hermanu, Panitia Pelaksana, Kota Semarang, tanggal 7 Agustus 2023.

perilaku masyarakat yang tidak mengikut sertakan pihak-pihak terkait dalam proses pengukuran tanah. Kendala lainnya adalah adanya fakta yang berbeda antara dokumen fisik dan yuridisnya, data dari riwayat tanahnya tidak lengkap, kronologi akta yang terputus atau hilang dan adanya sengketa tanah dan tidak adanya tanda batas dalam pengukuran tanah oleh petugas serta biaya pendaftaran yang ditanggung sendiri oleh pemilik tanah. Masyarakat yang mengurus sendiri juga harus siap dengan segala resiko.

Resiko yang menjadi faktor kendala pada proses pendaftaran tanah tersebut, diantaranya tentang kronologis data yang harus dilengkapi dan diurus sendiri, dibuktikan kebenarannya serta menghadapi segala prosedur atau persyaratan pada proses pendaftaran tanah yang terkadang rumit dan berbelit-belit. Kantor pertanahan terus meningkatkan kuantitas dan kualitas pelayanan di bidang pertanahan. Dari segi kuantitas diharapkan semakin banyak bidang tanah yang terdaftar. Semakin banyak informasi yang diperoleh mengenai bidang tanah tersebut akan dapat meminimalisasi konflik yang mungkin terjadi. Sementara itu dari segi kualitas diharapkan dengan memanfaatkan teknologi yang ada saat ini maka akan lebih akurat dalam pengambilan informasi mengenai bidang tanah di lapangan Masyarakat yang berkepentingan merasa perlu untuk segera mendaftarkan tanahnya. Masyarakat yang ingin segera mendaftarkan tanahnya berharap dalam jangka waktu penyelesaian yang telah mereka prediksi ,maka pemilik tanah dapat memperoleh sertipikat sebagai surat tanda buktinya. Dengan demikian si pemilik tanah memiliki jaminan kepastian hukum atas bidang tanah tersebut.

Berbagai kendala yang terjadi di atas dapat menjadi penghambat dan berpengaruh terhadap kelancaran proses pendaftaran tanah. Dalam mengatasi kendala yang ada, perlu adanya sosialisasi tentang prosedur dan proses pendaftaran tanah secara sporadik kepada masyarakat. Sosialisasi dapat diberikan dalam bentuk pengetahuan hukum dibidang pertanahan, yang dilakukan secara teratur dan berkesinambungan dengan menjalin kerjasama antara Kantor Pertanahan dengan kantor instansi lainnya. Dari sosialisasi ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang jelas kepada masyarakat, sehingga dapat memotivasi masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah. Motivasi masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah berdampak positif dan dapat menjadi faktor-faktor pendukung terwujudnya tertib administrasi di bidang pertanahan.⁷¹

Menurut saya Pada dasarnya pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan diharapkan dapat terlaksana dengan baik sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan guna mencapai kesejahteraan masyarakat, terutama untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah.

Program pemerintah untuk mengadakan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Semarang khususnya di Kelurahan Penggaron Lor Kecamatan Genuk Kota Semarang dalam pelaksanaannya sudah terlaksana dengan baik sesuai dengan target yang ditetapkan. Namun demikian dalam pelaksanaannya terkadang mengalami hambatan, baik itu

⁷¹ Wawancara bersama, Ketua RT Kelurahan Tinjomoyo Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, Tanggal 10 Agustus, 2023

hambatan yang berasal dari Kantor Pertanahan sebagai instansi yang bertanggung jawab secara langsung terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah maupun hambatan yang berasal dari masyarakat.⁷²

Adapun problematik yang dialami oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu problematik yang terjadi di internal dan eksternal Kantor Pertanahan yang dimana keterbatasannya Sumber Daya Manusia (SDM) guna memenuhi target dalam pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) membutuhkan sumber daya manusia yang memadai agar proses pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat berjalan dengan baik dan lancar sesuai dengan tugas masing-masing. Namun berdasarkan hasil penelitian menyatakan bahwa jumlah sumber daya manusia yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang sangat terbatas baik itu tenaga pengukuran tanah (Petugas ukur) maupun tenaga administrasi, mengingat banyaknya komponen kegiatan yang harus dilaksanakan. Bertambahnya volume pekerjaan tidak sebanding dengan jumlah sumber daya manusia yang dimiliki.⁷³

Di sisi lain, pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Semarang hanya dilakukan selama 1 tahun anggaran yang dimulai pada bulan Januari hingga bulan Desember. Sesuai dengan ketentuan, seluruh tahapan dari pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) harus segera diselesaikan oleh panitia yang telah ditetapkan,

⁷² Wawancara bersama Ketua RT Kelurahan Tinjomoyo Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, Tanggal 10 Agustus, 2023

⁷³ Wawancara bersama B.Hermanu, Panitia Pelaksana, Kota Semarang, tanggal 7 Agustus 2023.

sehingga dengan singkatnya waktu penyelesaian program tersebut dan terbatasnya jumlah sumber daya manusia yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan (BPN) Kota Semarang mengakibatkan sedikit terhambatnya proses penyelesaian pekerjaan tersebut.

Banyaknya penerimaan pekerjaan rutin / layanan rutin pertanahan Jumlah penerimaan layanan rutin pertanahan / pekerjaan rutin yang cukup banyak setiap harinya hingga mencapai 800 berkas yang diterima oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang juga menjadi faktor penghambat dari proses penyelesaian pekerjaan yang berhubungan dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Hal ini dikarenakan penerimaan layanan rutin pertanahan yang dilakukan oleh loket Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak dapat dihentikan sementara waktu selama proses pelaksanaan PTSL berjalan sehingga layanan rutin pertanahan harus dilaksanakan setiap hari kerja layanan loket pertanahan tersebut dibuka.

Adapun problematik yang terjadi di eksternal yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang antara lain:

1. Belum terpasangnya tanda batas / patok,
2. Tidak diketahui keberadaan dari pemilik tanah.
3. Dukungan dari pihak masyarakat dan perangkat kelurahan yang dinilai masih kurang karena petugas fisik dan petugas yuridi yang seharusnya didampingi oleh pemilik tanah ataupun tokoh masyarakat setempat sering tidak berada dilokasi.

4. Adanya perbedaan persepsi di masyarakat berkaitan dengan biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diasumsikan gratis tetapi masih dibebani biaya untuk keperluan sertifikasi. Biaya yang dikeluarkan Pemerintah dalam asumsi gratis adalah hanya 250.000 Ribu untuk pengurusan dokumen, peserta PTSL berkeberatan terhadap biaya BPHTB dan PPh dikarenakan terlalu tinggi biaya pajak yang harus dibayarkan sehingga banyak pemilik tanah yang belum mampu untuk melunasi pajak terhutang tersebut.

Jadi menurut saya pihak dari pertanahan belum bisa menyelesaikan apa yang menjadi problematik yang terjadi di kalangan masyarakat sehingga sangat sulit untuk menjalankan program pemerintah dalam hal ini menjalankan Pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL).

Berdasarkan hasil observasi yang dilakukan oleh saya di Kantor Kota Semarang. Hambatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dihadapi oleh pihak kelurahan adalah terkait dengan masalah pengumpulan data serta menemui warga yang bersangkutan dikarenakan banyak warga masyarakat Kota Semarang yang bekerja sehingga mempersulit pihak panitia dalam proses pengumpulan data.⁷⁴

Selain itu, banyaknya jumlah rumah yang dikontrakkan maupun dijual di wilayah Kota Semarang sehingga memperhambat proses verifikasi data

⁷⁴ Wawancara bersama B.Hermanu, Panitia Pelaksana, Kota Semarang, tanggal 7 Agustus 2023.

pemilik tanah oleh pihak panitia dari kelurahan maupun tokoh masyarakat setempat.⁷⁵

Problematik yang dihadapi oleh masyarakat yang menjadi peserta PTSL. Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu warga yang ada di Kota Semarang. Proses pelaksanaannya yang dirasa sangat lama sehingga memperhambat proses serah terimah seripikat yang sudah di tunggu lama oleh warga.⁷⁶

Untuk mengatasi problematika internal dan eksternal yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang maka pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memberikan solusi untuk penyelesaian untuk mengatasi problematika tersebut, antara lain :⁷⁷

1. Solusi penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mengatasi Problematika internal yang berkaitan dengan terbatasnya sumber daya manusia yang dimiliki adalah memaksimalkan jumlah karyawan yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan bekerja dari pagi hingga malam hari atau memberlakukan jam lembur serta mengoptimalkan waktu pada hari Sabtu dan Minggu untuk tetep bekerja guna menyelesaikan pekerjaan yang berkaitan dengan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

⁷⁵ Wawancara bersama B.Hermanu, Panitia Pelaksana, Kota Semarang, tanggal 7 Agustus 2023.

⁷⁶ Wawancara bersama Warga Kelurahan Tinjomoyo Kecamatan Banyumanik Kota Semarang RT 04/RW 04, Tanggal 11 Agustus, 2023.

⁷⁷ Wawancara Bersama B.Hermanu, Panitia Pelaksana, Kota Semarang, tanggal 7 Agustus 2023.

2. Solusi penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mengatasi Problematika internal yang berkaitan dengan volume penerimaan pekerjaan rutin / layanan rutin pertanahan yang banyak adalah masing-masing pegawai yang menerima pekerjaan rutin setiap harinya selain menyelesaikan pekerjaan yang berkaitan dengan PTSL, terlebih dahulu untuk menyelesaikan pekerjaan rutin yang telah diterima sehingga dapat mengoptimalkan waktu penyelesaian pekerjaan yang ada selain menyelesaikan pekerjaan yang berkaitan dengan PTSL. Dengan cara tersebut, masing-masing pegawai memiliki keseimbangan waktu dalam bekerja sehingga mampu mencapai target yang telah ditetapkan walaupun ada penambahan layanan rutin pertanahan pekerjaan rutin diluar pelayanan percepatan PTSL.
3. Solusi penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Kota Semarang untuk mengatasi problematika eksternal yang berkaitan dengan belum terpasangnya tanda batas / patok pemilik tanah adalah pihak panitia pelaksana PTSL memberikan koordinasi kepada pemilik tanah untuk segera memasang tanda batas / patok terlebih dahulu sebelum melakukan kegiatan pengukuran Pemasangan patok / tanda batas harus disaksikan langsung oleh masing-masing tetangga yang berbatasan langsung dengan pemilik tanah sehingga proses pelaksanaan tanda batas berjalan dengan lancar.
4. Solusi penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mengatasi problematika eksternal yang berkaitan dengan

tidak diketahuinya keberadaan dari pemilik tanah adalah apabila tokoh masyarakat setempat (Ketua Rt / Ketua Rw) mengetahui tentang pemilik tanah sebelumnya. Maka tokoh masyarakat setempat (Ketua Rt / Ketua Rw) tersebut segera menghubungi pemilik tanah dan memberikan konfirmasi kepada pihak panitia. Namun apabila tokoh masyarakat (Ketua Rt / Ketua Rw) tidak mengetahui tentang keberadaan dari pemilik tanah tersebut, maka pihak panitia tidak akan mengerjakan bidang tanah tersebut dan mengerjakan bidang tanah lainnya yang memiliki kejelasan tentang pemilik tanah tersebut.

5. Solusi penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mengatasi problematika eksternal yang berkaitan dengan kurangnya dukungan dari pihak masyarakat dan perangkat kelurahan adalah sebelum melakukan kegiatan pengumpulan data fisik dan data yuridis, petugas fisik dan petugas yuridis terlebih dahulu memberitahukan kepada perangkat kelurahan. Tokoh masyarakat setempat dan pemilik tanah bahwa akan dilaksanakan pengumpulan data fisik dan data yuridis oleh petugas sehingga diharapkan untuk tidak meninggalkan lokasi agar proses pelaksanaan pengumpulan data dapat berjalan dengan baik dan lancar.
6. Solusi penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mengatasi Problematik eksternal yang berkaitan dengan perbedaan persepsi masyarakat mengenai biaya PTSL, yang diasumsikan gratis tetapi masih dibebani oleh biaya adalah memberikan pemahaman

dan penjelasan lebih lanjut kepada masyarakat mengenai tahapan apa saja yang diasumsikan gratis dan biaya apa saja yang perlu dibebankan oleh masyarakat, sehingga dengan adanya pemahaman serta penjelasan dari pihak panitia kepada masyarakat maka dapat mengurangi asumsi negatif dari masyarakat mengenai prosedur pembiayaan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

7. Solusi penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertahanan Kota Semarang untuk mengatasi problematik eksternal yang berkaitan dengan peserta PTSL, yang keberatan dengan biaya BPHTB dan PPh adalah segera melunasi pajak terhutang tersebut bagi peserta PTSL yang mampu. Namun bagi peserta PTSL yang tidak mampu atau belum mampu untuk membayar BPHTB dan PPh maka peserta PTSL harus membuat Surat Pernyataan BPHTB terhutang dan surat pernyataan PPh terhubung.

Adapun solusi terhadap problematika yang dilakukan oleh Kantor Kelurahan Tinjomoyo Kecamatan Banyumanik Kota Semarang yang dialami oleh masyarakat Peserta pendaftaran tanah sistematis. Solusi penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Kelurahan Tinjomoyo Kecamatan Banyumanik untuk mengatasi problematika yang berkaitan dengan pengumpulan data adalah sebelum melakukan pengumpulan data, petugas kelurahan terlebih dahulu memberitahukan kepada warganya bahwa akan dilaksanakan pengumpulan data yang dilakukan oleh pihak panitia dari Kantor Pertahanan beserta panitia lainnya sehingga diharapkan pemilik tanah atau perwakilan dari

pemilik tanah yang bersangkutan untuk tidak melakukan aktifitas terlebih dahulu sebelum proses pengumpulan data selesai dilakukan.⁷⁸

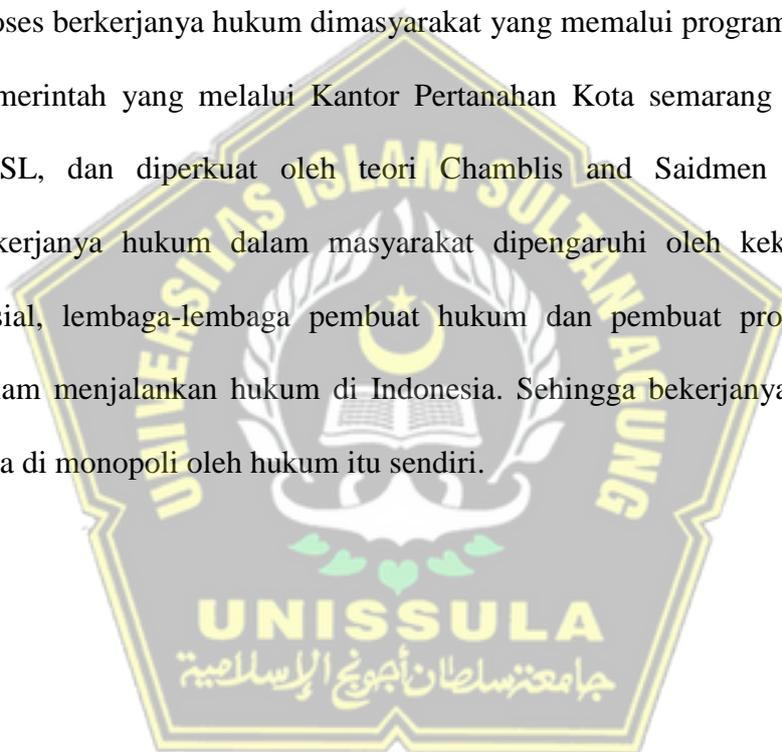
Solusi penyelesaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mengatasi problematik yang dialami oleh masyarakat peserta PTSL mengenai proses pelaksanaan dan pensertifikatan yang membutuhkan jangka waktu lama adalah dengan mengoptimalkan waktu penyelesaian pekerjaan sesuai dengan target waktu yang telah ditentukan. Apabila pekerjaan tersebut dapat selesai sesuai dengan target waktu dan target bidang maka proses penyerahan sertifikat dapat segera dilaksanakan dengan cepat. Namun apabila selama dalam proses penyelesaian pekerjaan mengalami kendala ataupun belum mencapai target dan hanya mampu menyelesaikan pekerjaan kurang dari jumlah target bidang yang didaftarkan, maka proses penyerahan sertifikat akan dilaksanakan secara bertahap. Upaya tersebut dilakukan agar kendala yang dialami oleh masyarakat mengenai proses pensertifikatan yang dianggap terlalu lama dapat segera teratasi dengan baik.⁷⁹

Berdasarkan uraian diatas problematika dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap kiranya butuh perhatian lebih dari panitia penyelenggara program pemerintah sehingga tidak akan terjadi problematika seperti yang terjadi sekarang di kota semarang dan masyarakat juga harus

⁷⁸ Wawancara bersama Ketua RT Kelurahan Tinjomoyo Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, Tanggal 10 Agustus, 2023

⁷⁹ Wawancara bersama B.Hermanu, Panitia Pelaksana, Kota Semarang, tanggal 7 Agustus 2023.

berkerja sama dengan kantor pertanahan kota semarang sehingga panitia dalam hal ini kantor pertanahan kota semarang dapat menjalankan program-program pemerintah dengan baik dan tidak akan terjadi permasalahan di kemudian hari. Mengingat program ini sangat bermanfaat dan diperuntungkan pada masyarakat sehingga tanah yang belum terdaftar segera didaftarkan agar mendapatkan kepastian hukum dengan adanya program ini, sehingga adanya proses berkerjanya hukum dimasyarakat yang melalui program-program dari pemerintah yang melalui Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam hal ini PTSL, dan diperkuat oleh teori Chamblis and Seidmen yang dimana berkerjanya hukum dalam masyarakat dipengaruhi oleh kekuatan-kekuatan sosial, lembaga-lembaga pembuat hukum dan pembuat program-program dalam menjalankan hukum di Indonesia. Sehingga berkerjanya hukum tidak bisa di monopoli oleh hukum itu sendiri.





BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kota Semarang melalui 12 (dua belas) tahapan yaitu Persiapan, Penyuluhan, Pengumpulan data Yuridis, Pengolahan Data Yuridis dan Pembuktian Hak, Pemeriksaan Tanah, Pengumuman, Pengesahan, Penerbitan Surat Keputusan Penetapan Hak dan Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak, Pembukuan Hak, Penerbitan dan penyerahan Sertipikat, Pengelolaan Dokumen, dan Pelaporan dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang meliputi: Penetapan lokasi kegiatan PTSL, pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan data yuridis bidang tanah, pemeriksaan tanah, pengumuman data fisik dan data yuridis bidang tanah serta pembuktian hak, penerbitan keputusan pemberian atau pengakuan hak atas tanah, pembukuan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah serta penyerahan sertipikat hak atas tanah.
2. Problematika Kota Semarang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah adanya sanggahan atau keberatan dari pihak-pihak lain terhadap proses pendaftaran tanah melalui PTSL yang dilaksanakan oleh pendaftar, pemohon sulit dalam melengkapi persyaratan permohonan pendaftaran tanah melalui PTSL, dan masih

rendahnya pemahaman masyarakat terhadap hukum dibidang pertanahan. Selain itu adanya fakta yang berbeda antara dokumen fisik dan yuridisnya, data dari riwayat tanahnya tidak lengkap, kronologi akta yang terputus atau hilang dan adanya sengketa tanah dan tidak adanya tanda batas dalam pengukuran tanah oleh petugas.

B. Saran

1. Kantor Kelurahan Kota Semarang bersama Kantor Pertanahan Kota Semarang lebih meningkatkan pelayanan terhadap masyarakat, khususnya di bidang pertanahan, sehingga faktor-faktor penghambat dalam proses pendaftaran tanah melalui PTSL, sehingga dimasa yang akan datang semua tanah yang belum terdaftar agar dapat didaftarkan hak atas tanahnya.
2. Badan Pertanahan Kota Semarang disarankan untuk meningkatkan penyuluhan hukum atau sosialisasi tentang pertanahan, sehingga dapat meningkatkan pengetahuan dan pemahaman masyarakat terhadap terkait PTSL pada masa yang akan datang.

DAFTAR PUSTAKA

1. BUKU

Abdul Muiz Lidinillah Dindin. 2011, *Heuristik Dalam Pemecahan Masalah Matematika Dan Pembelajarannya Di Sekolah Dasar*.

Achmad Chomzah Ali, 2004, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Prestasi Pustaka ,Jakarta.

Akbar, Ali. (2017). “*Aturan Hukum Islam Dalam Penyelesaian Konflik Tanah Sempadan*”

Fajar Mukti dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Cetakan Ke-1*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Fauzi Rijal Muhammad. 2007. *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara*. Universitas Sebelas Maret.

Harsono Boedi. 2007. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta.

Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum*, Mirra Buana Media, Yogyakarta.

J. Moleong Lexy, 2009, *Metodologi*, Univ Tarumanagara, Jakarta Barat.

Ma'ruf Umar, 2014, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-Asas Hukum Pertanahan*, Unissula Press, Semarang.

Muhammad Abdulkadir, 2009, *Hukum Waris*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Muhith Abd.,2018, *Problematika Pembelajaran Tematik Terpadu di MIN III Bondowoso*, Indonesian Journal of Islamic Teaching Vol. 1 No.

1.

Santoso Urip,2011, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* , Kencana, Jakarta.

Suardi, 2005, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta.

Soekanto Soerjono. 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*,Universitas Indonesia Presss, Jakarta.

Sugiyono, 2010, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Alfabeta,Bandung.

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

Supriyadi,2006, *Hukum Agraria*, Sinar grafika, Palu.

Yamin Lubis Mohammad, dan Rahim Lubis Abdur, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju,Bandung.

Utsman Sabian, 2009, *Dasar-dasar Sosiologi Hukum*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Wargakusumah Hasan. 1992. *Hukum Agraria: Buku Panduan Mahasiswa*. Gramedia Pustaka, Jakarta.

2. JURNAL

B. Seidman Robert & J. Chables William, 1972. *Law, Order, and Power, Printed in United States of America*, Pubhlised Stimulant Costly in Canada Library of Congress Catalog Card No. 78-111948

Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2007, *Balai Pustaka*, Jakarta.

Lawrence M. Friedman, 1975, *The Legal System, A Social Science Perspective*, Russel Sage Foundation, New York.

Nomor 2, Muhammad Ridwansyah, 2015, *Mewujudkan Keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan Hukum dalam Qanun Bendera dan Lambang Aceh*, volume 13, jurnal konstitusi.

Novana Ardani Mira. 2019. *Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional*, *Journal Administrative Law & Governance*. Vol 2 No 3, hal.476-478

3. PERATURAN PERUNDANG-UNDANG

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah

Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Objek Pendaftaran Tanah

Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara

4. INTERNET

<https://www.gamedia.com/literasi/sistem-hukum/> diakses tanggal 6 Agustus 2023 Pukul. 23:54

<http://daniputralaw.blogspot.com/2012/10/teori-chambliss-seidman.html>, diakses tanggal 25 Juli 2023 Pukul. 23:54

<https://penelitianilmiah.com/wawancara/> diakses pada tanggal 24 Juli 2023 pada pukul. 21.19

<https://www.pinhome.id/kamus-istilah-properti/undang-undang-pokok-agraria-uupa/> di akses pada tanggal 20 Agustus 2023 Pukul. 23:54

<https://sesukakita.wordpress.com/2012/06/07/ppat/#more-1026> / di akses pada tanggal 20 Agustus 2023 Pukul. 23:54

<https://www.spi.or.id/wp-content/uploads/2014/11/UNDANG-UNDANG-No-5-Tahun-1960-1.pdf> / di akses pada tanggal 20 Agustus 2023 Pukul. 23:54

<https://jurnalhukum.com/hak-pakai/> di akses pada tanggal 20 Agustus 2023 Pukul. 23:54

<https://desaponjong.gunungkidulkab.go.id/first/artikel/157-Apa-itu-PTSL-> di akses pada tanggal 16 Agustus 2023 Pukul. 09:54.

<file:///C:/Users/ASUS/Downloads/Paper%20Problematika%20PTSL%20dan%20Alternatif%20Penyelesaiannya%20revisi%20-Wahyuni.pdf> di akses pada tanggal 18 Agustus 2023 Pukul. 09:54.

B.Hermanu, Panitia Pelaksana BPN di Kelurahan Tinjomoyo,
Wawancara, Semarang, tanggal 7 Agustus 2023.

5. WAWANCARA

Ketua RT Kelurahan Tinjomoyo Kecamatan Banyumanik Kota
Semarang, Wawancara, Tanggal 10 Agustus, 2023

Warga Kelurahan Tinjomoyo Kecamatan Banyumanik Kota
Semarang RT 04/RW 04, Wawancara, Tanggal 11 Agustus, 2023.

