

**PROBLEMATIKA PELAKSANAAN
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
DI KELURAHAN PANDEAN LAMPER KECAMATAN GAYAMSARI
KOTA SEMARANG**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Program Strata 1 (S.1)



Disusun Oleh:

SEPTIAN NURROHMAN

1602056023

**PRODI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG**

2022

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eks.
Hal : Naskah Skripsi
A.n Sdr. Septian Nurrohman

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Walisongo

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi Saudara :

Nama : Septian Nurrohman
NIM : 1602056023
Prodi : Ilmu Hukum
Judul : **Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)
Di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang**

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi Saudari tersebut dapat segera dimunaqosahkan.
Demikian harap menjadi maklum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 18 November 2022
Menyetujui,
Pembimbing



Dr. Novita Dewi Masyithoh, S.H., M.H

NIP.19791022200701201



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jalan Prof.Dr. Hamka Km. 2 Kampus III Ngaliyan Telp./Fax 024-7601291 Semarang 50185

PENGESAHAN

Skripsi Saudara : Septian Nurrohman
NIM : 1602056023
Judul : **Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang**

Telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude / baik / cukup, pada tanggal : 13 Desember 2022

Semarang, 26 Desember 2022

Ketua Sidang / Penguji

Hj. BRILIYAN ERNAWATI, SH.,M.Hum
NIP. 196312191999032001

Penguji Utama I

Sekretaris Sidang / Penguji

NOVITA DEWI MASYITHOH, SH.,MH.
NIP. 197910222007012011

Penguji Utama II



AFIF NOOR, S.Ag.,SH.,M.Hum
NIP. 197606152005011005

Pembimbing I

NOVITA DEWI MASYITHOH, SH.,MH.
NIP. 197910222007012011

TRI NURHAYATI, M.H.
NIP. 198612152019032013

MOTTO

وَلَقَدْ مَكَّنَّاكُمْ فِي الْأَرْضِ وَجَعَلْنَا لَكُمْ فِيهَا مَعَايِشَ قَلِيلًا مَّا تَشْكُرُونَ ء

Dan sungguh, Kami telah menempatkan kamu di bumi dan di sana Kami sediakan (sumber) penghidupan untukmu. (Tetapi) sedikit sekali kamu bersyukur. (Qs Al-A'raf Ayat 10)

PERSEMBAHAN

Skrisi ini penulis persembahkan kepada:

1. Bapak dan Ibu tercinta kakak dan adikku tersayang yang selalu mendoakan dan mendukung dengan sepenuh hati.
2. Kepada Pembimbing Ibu Novita Dewi Masyithoh, yang senantiasa memberikan petunjuk dan arahan serta nasehat yang membangun.
3. Pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang yang telah membantu penulis dalam melakukan penelitian.
4. Pihak Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang yang telah membantu penulis dalam melakukan penelitian.
5. Pihak Ketua Panitia Pelaksanan PTSL di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang yang telah membantu penulis dalam melakukan penelitian.
6. Teman-teman seperjuangan khususnya angkatan 2016 UIN Walisongo Semarang.
7. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan

Semoga semua doa, pengorbanan, dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus ikhlas diberi balasan yang berlipat oleh Allah SWT. Amin...

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah pernah di tulis oleh orang lain atau di terbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain kecuali informasi yang terdapat dalam refrensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 20 September 2022

Penulis



SEPTIAN NURROHMAN

NIM. 1602056023

Abstrak

Pendaftaran tanah dipandang sebagai cara untuk memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria terhadap penguasaan dan kepemilikan baidang tanah. selain itu pendaftaran tanah merupakan salah satu cara untuk membangun database pertanahan yang sangat di perlukan dalam melaksanakan manajemen pertanahan. maka dari itu tahun 2016 dimulai program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang dan Bagaimana problematika yang terdapat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum kualitatif dengan pendekatan yuridis-empiris yang bersifat non doktinal. Adapun sumber data berasal dari data primer yang diperoleh melalui wawancara dan dokumentasi, serta data sekunder yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Adapun metode pengujian validitas data yang digunakan adalah teknik triangulasi, yang selanjutnya data tersebut dianalisis menggunakan metode deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa *Pertama*, terdapat 12 (dua belas) tahapan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang 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, Pelaporan. *Kedua*, Terdapat tiga Problematika dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang *Pertama*: Adanya Biaya Pajak atas Tanah PPh dan BPHTB yang belum dibayarkan atau terhutang. *Kedua*: kekurangan Sumber Daya Manusia, Sarana, dan Prasarana *ketiga*: Permasalahan mengenai Tanah Absentee, Kelebihan Maksimum, dan Tanah Terlantar.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Kepastian Hukum, Sertifikat Tanah.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan Alhamdulillah, segala puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT atas rahmat, berkah, dan hidayah-Nya yang senantiasa dilimpahkan kepada penulis, sehingga bisa menyelesaikan skripsi dengan judul “Problematika Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang)”, sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Strata 1 (S1) pada Program Sarjana Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.

Dalam penyusunan skripsi ini banyak hambatan serta rintangan yang penulis hadapi, namun pada akhirnya dapat melaluinya berkat bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak baik moril maupun materil terutama dan teristimewa dipersembahkan kepada kedua orang tua. Kepada Almarhum Ayah Zashoka, S.H dan Almarhumah Ibu Masroro Nurani Handayani. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini terutama kepada:

1. Dr. Novita Dewi Masyithoh, S.H., M.H., selaku Pembimbing yang telah memberikan bimbingan kepada penulis dari awal hingga terselesaikan skripsi ini.
2. Teristimewa kepada kakak Atina Nurmaya Asokawati dan adek Vikri Muhammad Ridho, yang selalu memberikan dukungan baik moril maupun materil serta doa yang tidak henti-hentinya kepada penulis.
3. Kepada Bapak Abu Amar MM. serta seluruh karyawan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, terima kasih telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian dan membantu penulis selama penelitian.
4. Kepada Bapak Muhammad Tavip Selaku Lurah Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang terima kasih telah membantu penulis selama penelitian.

5. Kepada Bapak Indiyoko Narprihantoro selaku Panitia PTSL DI Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang terima kasih telah membantu penulis selama penelitian.
6. Seluruh jajaran Dosen dan Staf pada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.
7. Kepada sahabat-sahabat saya juga Maulana Fahmi Idris, Panji Asmarandi N, Bakhtiar Septianto H, Mukamad Soleh dan seluruh teman-teman Ilmu Hukum angkatan 2016, terima kasih atas dukungan moral dari kalian semua.
8. Kepada seluruh Anggota Karang Taruna Kelurahan Pandean Lamper, terima kasih atas dukungan moral dari kalian semua.
9. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu memberikan dukungan.

Pada akhirnya penulis menyadari dengan sepenuh hati bahwa penulisan ini belum mencapai kesempurnaan dalam arti yang sebenarnya. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat penulis khususnya dan bagi para pembaca, serta dapat memberi manfaat untuk mendorong penelitian-penelitian selanjutnya.

Semarang, 25 Agustus 2022

Penulis

SEPTIAN NURROHMAN

NIM. 1602056023

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN DEKLARASI	vi
HALAMAN ABSTRAK	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR	viii
HALAMAN DAFTAR ISI	x
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Tinjauan Pustaka	8
F. Metodologi Penelitian	15
G. Sistematika Penulisan	23
BAB II : TINJAUAN UMUM MENGENAI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP	
A. Konsep Hak Atas Tanah	26
1. Pengertian Hak Atas Tanah	26
2. Macam-Macam Hak Atas Tanah	29
3. Hak Milik Atas Tanah	32
B. Konsep Pendaftaran Tanah	35
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	35
2. Asas Hukum Pendaftaran Tanah	40
3. Asas-Asas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	41

4. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	43
5. Manfaat Pendaftaran Tanah.....	44
C. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	44
1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	44
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	44
3. Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	44
4. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	47
5. Tahap Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	50
6. Ruang lingkup Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	52
7. Sumber Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	53
D. Teori Kepastian Hukum	53

**BAB III : PROSES PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KELURAHAN PANDEAN
LAMPER KECAMATAN GAYAMSARI KOTA SEMARANG**

A. Gambaran Umum Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang	60
1. Gambaran Umum Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang	60
2. Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang	61

3. Visi Dan Misi Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang	61
4. Struktur Organisasi Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang	63
B. Gambaran Umum Kelurahan Pandean Lampear Kecamatan Gayamsari Kota Semarang.....	63
1. Kondisi Geografis Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang	64
2. Visi Dan Misi Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang	64
3. Struktur Organisasi Kelurahan Pandean Lampear Kecamatan Gayamsari Kota Semarang	65
C. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang.....	65
BAB IV : ANALISIS PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP(PTSL) DI KELURAHAN PANDEAN LAMPER KECAMATAN GAYAMSARI KOTA SEMARANG	
A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang.....	105
B. Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang.....	111
C. Solusi Yang Di Berikan Dalam Mengatasi Poblematika Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang.....	122
BAB V : PENUTUP	124

A. Kesimpulan	124
B. Saran	124

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah salah satu negara agraris, mayoritas penduduknya memiliki mata pencaharian pada sektor pertanian. Hubungan manusia dan tanah sangatlah erat tak terpisahkan, karena hak atas tanah selalu mengikuti kepastian terhadap pemilik tanah. Adanya hubungan antara manusia dan tanah tidak terlepas dari fungsi pada kepemilikan tanah. Tanah memiliki fungsi sosial yang berarti kepemilikan tanah tidak secara individu melainkan secara berkelompok baik berupa tanah, mata air yang ada di sekitar tanah, maupun area perkebunan yang dikuasai baik individu maupun kelompok, fungsi lain dari tanah adanya fungsi ekonomi yang mana tanah bisa dialihkan seperti adanya jual beli tanah, hibah maupun waris.¹

Pada sebutan tanah juga perlu diberi batasan yang mana dalam hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa pengertian agraria meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Dalam batasannya seperti penjelasan Pasal 48 Undang-Undang Pokok Agraria, bahkan meliputi ruang angkasa yaitu ruang di atas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal lainnya yang bersangkutan. Dalam hal ini bumi yang dimaksud ialah tanah yang ada di seluruh wilayah Republik Indonesia yang merupakan kekayaan alam sebagai karunia tuhan yang maha esa yang diperuntukkan untuk kesejahteraan masyarakat. Untuk itulah manusia dengan tanah adalah dua

¹ Zalfa ,Rahayu dan Purwono”Aspek Hukum Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum” *Journal Komunikasi Yustisia* Vol.5 No 1 Tahun 2022.Hal.291

hal yang tidak bisa dipisahkan, karena kehidupan manusia tidak bisa lepas dari tanah.²

Pada Pasal 2 Ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan peruntukan tanah untuk kemakmuran rakyat sebagai kepentingan kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia untuk mencapai negara yang berdaulat, adil dan makmur. Undang-Undang Pokok Agraria merupakan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah yang ada di wilayah Republik Indonesia. Dalam rangka penataan tanah terkait dengan penggunaan, penguasaan dan pemilikan diadakannya pendaftaran hak atas tanah untuk terciptanya kepastian hukum, penjelasan Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria maka disebutkan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”

Penjelasan ketentuan tersebut ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Para pemegang hak-hak atas tanah yang bersangkutan berhak mendaftarkan tanahnya masing-masing dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat pemegang hak atas tanah. Pendaftaran yang dimaksud dalam ketentuan ini adalah ketentuan pendaftaran tanah yang bersifat *recht cadaster* yang kegiatannya meliputi :

1. Pendaftaran, pemetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak.
3. Pemberian surat tanda bukti hak.³

² Erna Sri Wibawanti, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, (Yogyakarta:Liberty 2013), hlm.1.

³ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (Bandung : Mandar Maju,1990),hal 8

Pelaksanaan pendaftaran tanah bersifat *recht cadaster* bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Dalam setiap produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan oleh benda lain. Fungsi yang pertama dari sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat, fungsi yang kedua sertifikat hak atas tanah mampu memberikan rasa aman dan percaya pihak bank/kreditur untuk memberikan fasilitas peminjaman sejumlah uang kepada pemegang hak atas tanah dan fungsi yang ketiga sertifikat hak atas tanah memiliki pembuktian bahwa pemegang hak atas tanah telah terdaftar di kantor pertanahan.⁴

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 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

⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar grafika,2014), hal.112.

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 mendaftar tanah, dan daya jangkau kedepan dapat diwujudkan terutama atas harga tanah itu kelak.⁵

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

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang memiliki berbagai

⁵ Mira Novana Ardani."Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional" *Journal Administrative Law & Governance*. Vol 2 No 3, Tahun 2019 hal.476-478.

kendala seperti Bahwa telah terjadi ketidaksesuaian antara biaya administrasi pra Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan ketetapan SKB 3 Menteri dengan Anggaran Biaya Pra PTSL di kelurahan Pandean Lamper kecamatan Gayamsari 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 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.

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk mengangkat dan meneliti serta mempelajari hal tersebut dengan mengangkat judul **“Problematika Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang.”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan, maka penulis telah merumuskan beberapa pokok masalah yang akan menjadi pembahasan dalam skripsi ini. Berikut beberapa permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang?
2. Bagaimana problematika yang terdapat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dan solusi yang diberikan di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada pokok permasalahan di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui Bagaimana problematika yang terdapat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dan solusinya di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang.

D. Manfaat Penelitian

Penulis berharap penelitian ini dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun secara praktis. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Berkontribusi mengembangkan pengetahuan dalam bidang ilmu hukum yang berkaitan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL).

2. Manfaat praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi :

- a. Masyarakat

Penelitian ini diharapkan sebagai referensi dan informasi bagi masyarakat sebagai partisipan dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL).

- b. Kantor Badan Pertanaha Nasional Kota Semarang

Penelitian ini diharapkan agar menjadi bahan pertimbangan bagi BPN Kota Semarang agar dapat mengatasi dan menyelesaikan berbagai problematika dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL).

- c. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan yang membangun bagi pemerintah untuk lebih memperhatikan proses pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL).

E. Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka digunakan untuk mendapatkan gambaran tentang hubungan pembahasan dengan penelitian yang pernah dilakukan oleh penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Sehingga tidak terjadi pengulangan dan plagiasi karya ilmiah yang pernah ada. Dalam hal ini tentang permasalahan Dalam hal ini tentang permasalahan mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL).

1. Skripsi yang ditulis oleh Astarina Ayu Primastya Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang “Pembebanan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tinjauan Peraturan Bupati No. 11 Tahun 2018 dan Masalah Mursalah (Studi Di Desa Sambimulyo Kecamatan Bangorejo Kabupaten Banyuwangi)” penelitian ini membahas praktik pembebanan biaya dalam PTSL di Dusun Kedungrejo Desa Sambimulyo dimulai dari kegiatan penyuluhan, pembiayaan dan pelaporan. Dalam kegiatan penyuluhan menjelaskan biaya yang dibebankan kepada masyarakat, manfaat dari adanya kegiatan PTSL, dan bagaimana kegiatan PTSL akan dilaksanakan, serta syarat-syarat apa saja yang harus dipenuhi dalam mendaftarkan tanahnya melalui kegiatan PTSL. Kegiatan pembiayaan PTSL di Desa Sambimulyo terbagi menjadi dua kategori, yaitu kategori awal dibebankan biaya Rp 450.000,00 dan kategori kedua dibebankan biaya Rp 150.000,00. Dari kedua biaya tersebut yang Rp 150.000,00 untuk agrarian dan sisanya untuk operasional desa. Dari hal tersebut dapat diketahui bahwa PTSL di Dusun Kedungrejo Desa Sambimulyo telah melanggar ketentuan Pasal 8 Peraturan Bupati No. 11 Tahun 2018 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Yang Dibebankan Kepada Masyarakat.⁶ Perbedaan dengan penelitian

⁶ Astarina Ayu Primastya, Skripsi: “*Pembebanan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tinjauan Peraturan Bupati No. 11 Tahun 2018 Dan Masalah Mursalah (Studi Di Desa Sambimulyo Kecamatan Bangorejo Kabupaten Banyuwangi)*”. (Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2020)

yang di lakukan penulis adalah hanya membahas biaya menenai pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) sedangkan penelitian yang di lakukan oleh penulis bukan hanya biaya yang di bebaskan dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) tetapi juga mengenai praktik pelaksanaan di lapangan.

2. Skripsi yang di tulis Bigi Dione Alsantara, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, 2019. Skripsi berjudul “Analisis Terhadap Pungutan Biaya Pengurusan Pendaftaran Tanah Dalam Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Pengadilan Tipikor Surabaya”. Penelitian ini membahas analisis dari suatu putusan dimana problem yang dianalisis adalah tindak pidana korupsi dalam pelaksanaan program PTSL. Skripsi ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Pendekatan perundang- undangan yang digunakan dalam hal ini oleh peneliti. hasil penelitian bahwa dalam program PTSL memang terdapat biaya diluar ketentuan, ada yang termasuk dalam kasus korupsi ada pula biaya yang memang harus ditanggung oleh peserta pendaftar. Biaya tersebut dibenarkan atas dasar kesepakatan antara pelaksana dan peserta PTSL.⁷ Perbedaan dengan penelitian yang di lakukan penulis adalah hanya membahas permasalahan biaya menenai pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) sedangkan penelitian yang di lakukan oleh penulis bukan hanya biaya yang di bebaskan dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) tetapi juga mengenai praktik pelaksanaan di lapangan.
3. Skripsi yang di tulis Hanida Gayuh Saena, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta: 2018. Skripsi dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017”. Skripsi ini membahas

⁷ Bigi Dione Alsantara, *Analisis Terhadap Pungutan Biaya Pengurusan Pendaftaran Tanah Dalam Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Pengadilan Tipikor Surabaya*, (Universitas Muhammadiyah Malang, 2019)

pelaksanaan pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) hasil penelitian bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Sleman sudah mencapai target sesuai dengan yang telah ditetapkan oleh Kementerian ATR/BPN, sehingga dapat dikatakan sudah berjalan dengan baik.⁸ Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah hanya membahas teknik pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di lapangan sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis bukan hanya teknis dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) melainkan kendala yang dialami dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)

4. Jurnal ilmiah yang ditulis oleh Dian Aries Mujiburohman dari Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta “Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)” penelitian ini membahas berbagai regulasi dibuat dan disempurnakan dalam pelaksanaan PTSL untuk menciptakan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, serta untuk mengurangi sengketa. Namun dalam tataran implementasi masih terdapat hambatan-hambatan yang berpotensi menjadi masalah di kemudian hari, di antaranya adalah: mengenai Pajak Tanah (PPH dan BPHTB terhutang), sumberdaya manusia, sarana dan prasarana, permasalahan tanah absentee, kelebihan maksimum dan tanah terlantar, masalah pengumuman data fisik dan data yuridis, masalah penerapan asas kontradiktur delimitasi dan pembuktian hak. Permasalahan-permasalahan tersebut berpotensi sengketa salah satu penyebabnya adalah kedudukan Peraturan Menteri ATR/ Ka. BPN No. 6 Tahun 2018, apabila ditinjau dalam teori hierarki peraturan perundang-undangan mempunyai derajat yang lebih rendah dibandingkan dengan pengaturan permasalahan yang telah diuraikan di

⁸ Hanida Gayuh Saena, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017*, (Skripsi S1, Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2018)

atas, di sisi lain isi dalam Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN No. 6 Tahun 2018 terdapat pertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Misalnya, ketentuan mengenai Pajak Tanah (PPH dan BPHTB) terhutang diatur.⁹ Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah penelitian di atas hanya membahas pengaturan mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yang akan timbul akibat adanya aturan tersebut sedangkan penelitian penulis membahas mengenai problematika yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) khususnya di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang.

5. Jurnal ilmiah yang ditulis oleh Isdiyana Kusuma Ayu berjudul *Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu Universitas Islam Malang* hasil penelitiannya desa yang mengikuti PTSL Kota Batu tahun 2018 yang menjadi tempat penelitian yaitu Desa Oro-oro ombo dan Kelurahan Dadaprejo. Kedua wilayah tersebut bekerja sama dengan Kelompok Masyarakat untuk mengumpulkan data dari masyarakat. Pelaksanaan PTSL di Desa Oro-oro ombo dan Kelurahan Dadaprejo memiliki persamaan yaitu pihak Desa mensosialisasikan PTSL bersama Kantor Pertanahan Kota Batu, membuat Surat Keputusan penunjukkan pihak pelaksana PTSL di masing-masing wilayah, membuat kelengkapan administrasi, dan sebagai mediator ketika terjadi suatu permasalahan dalam pelaksanaan PTSL. Hal ini juga menjelaskan bahwa peran yang dimiliki Kantor Desa ataupun Kelurahan hanya sebagai pelengkap, sedangkan yang memiliki peran penting dalam kelancaran PTSL yaitu kelompok masyarakat dalam pengumpulan data. Pelaksanaan PTSL di Kota Batu ditemukan masalah yaitu obyek tanah dalam penjaminan di perbankan, jangka waktu pengumuman data fisik

⁹ Dian Aries Mujiburohman *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Jalan Tata Bumi No. 5 Banyuraden – Yogyakarta Jurnal Bhumi* Vol. 4 No. 1.2018. Doi: [Dx.Doi.Org/10.31292/Jb.V4i1.217](https://doi.org/10.31292/Jb.V4i1.217)

dan yuridis yang ternyata bertentangan dengan PP 24 Tahun 1997, surat pernyataan kepemilikan dengan Itikad Baik sebagai pengganti akta peralihan yang merupakan akta dibawah tangan, penundaan pembayaran Pajak Peralihan Hak Atas Tanah, sumber daya manusia yang kurang khususnya petugas ukur yang menyebabkan lambatnya proses PTSL, masih terdapat tanah Absentee dan tanah terlantar di Kota Batu yang mengakibatkan pengukuran bidang tanah tidak dapat berjalan dengan lancar karena pemilik tanah tidak berada ditempat untuk menunjukkan batas dan memberikan persetujuan batas tanah.¹⁰ Perbedaan dengan penelitian yang di lakukan penulis adalah penelitian di atas hanya membahas mengenai kendala yang di alami petugas kelurahan dalam menjalankan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) sedangkan penelitian penulis adalah bukan hanya membahas mengenai kendala yang ada di petugas kelurahan tetapi juga kendala yang di alami para pemohon pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL).

F. Metode Penelitian

Metode adalah pedoman cara seseorang ilmuwan mempelajari dan memahami lingkungan-lingkungan yang dipahami.¹¹ Jadi, metode penelitian adalah suatu metode cara kerja untuk mendapatkan data yang lengkap dan hasil penelitian yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Untuk mencapai hasil yang maksimal dalam penelitian ini penyusun menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum kualitatif dengan menggunakan pendekatan yuridis-empiris (non doktrinal), yaitu jenis penelitian ini untuk mengetahui bagaimana hukum itu dilaksanakan

¹⁰ Isdiyana Kusuma Ayu “Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu” Jurnal Legality Vol. 27, No. 1. 2019

¹¹Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hal.67

termasuk proses penegakan hukum. Karena penelitian jenis ini dapat mengungkapkan permasalahan-permasalahan yang ada di balik pelaksanaan dan penegakan hukum.¹² Jadi, penggunaan pendekatan yuridis-empiris dalam penelitian ini karena penelitian ini meneliti tentang bagaimana variabel penelitian yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang.
- b. Problematika yang terdapat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi dalam penelitian ini adalah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang dan Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Alasan penulis untuk memilih lokasi ini adalah karena penulis memiliki tanah dan ikut dalam program PTSL yang di laksanakan Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang Selain itu juga PTSL di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang memiliki berbagai kendala yang membutuhkan Langkah-langkah solutif untuk segera diselesaikan.

3. Sumber Data

Sumber data adalah mengenai dari mana data diperoleh. Apakah data diperoleh dari sumber langsung (data primer) atau dapat diperoleh dari sumber tidak langsung (data sekunder).¹³ Pengumpulan data ini

¹²Amirudin dan Zaenal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 134

¹³Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018), hal. 214

dapat dilakukan dengan menggunakan sumber data primer dan sumber data sekunder.

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh seorang peneliti langsung dari sumbernya tanpa perantara pihak lain (langsung dari objeknya), lalu dikumpulkan dan diolah sendiri atau seorang atau suatu organisasi.¹⁴ Data primer diperoleh dari melalui wawancara. Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan beberapa narasumber antara lain wawancara Dengan Bapak Abu Amar. MM, Pegawai Badan Pertanahan Kota Semarang, wawancara dengan Bapak Tavip selaku Lurah Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang, Wawancara dengan Bapak Indiyoko Narprihanotoro selaku Ketua Panitia Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang wawancara Dengan Bapak Muchibin Darto Wahab dan Bapak Ari Mulyono, warga yang mengikuti program Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari sumbernya (objek penelitian), tetapi melalui sumber lain.¹⁵ Untuk mendukung dan melengkapi data primer yang berhubungan dengan masalah penelitian, data sekunder dalam penelitian ini berupa bahan hukum, yaitu:

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan-bahan yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis. Dalam penelitian ini, maka terdiri dari:

¹⁴Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018), hal. 214

¹⁵Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018), hal. 125

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - d. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - e. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional.
 - f. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.¹⁶ Yaitu jurnal, artikel, tesis, skripsi, dan internet.
 - 3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang berupa komplementer untuk bahan sekunder dan tersier¹⁷, yaitu kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, dan Ensiklopedia.

G. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan

¹⁶Hadin Muhjad, *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2012). hal. 52

¹⁷Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018), hal. 216

data.¹⁸ Berdasarkan uraian di atas maka teknik pengumpulan data yang peneliti gunakan adalah:

a. Wawancara

Wawancara yaitu suatu metode pengumpulan data dengan cara mendapatkan keterangan secara lisan dari seseorang informan dengan bercakap-cakap secara langsung. Wawancara bertujuan untuk mengumpulkan keterangan tentang kehidupan manusia serta pendapat-pendapat mereka.¹⁹

Metode wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terstruktur. Wawancara bebas terstruktur adalah seluruh wawancara tidak didasarkan pada daftar pertanyaan yang telah disusun lebih dahulu, tetapi diserahkan pada yang diwawancarai untuk memberikan penjelasan menurut kemauannya sendiri.²⁰ Wawancara ini dilakukan secara bebas terbuka dengan menggunakan alat berupa daftar pertanyaan yang telah disiapkan (sebagai pedoman wawancara) sesuai dengan permasalahan yang akan dicari jawabannya tanpa menutup kemungkinan untuk menambah pertanyaan lain yang bersifat spontan sehubungan dengan jawaban yang diberikan oleh responden.

Metode ini digunakan dalam rangka mendapatkan hasil yang lebih akurat yang berhubungan dengan proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dalam hal ini penulis melakukan wawancara secara langsung dengan

- a) Wawancara dengan Bapak Abu Amar. MM, sebagai Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.

¹⁸Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2013), Cet ke-19, hal. 224

¹⁹Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1996), hal. 95

²⁰Suteki dan GalangTaufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018), hal. 228

- b) Wawancara dengan Bapak Tavip sebagai Lurah Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang .
- c) Wawancara dengan Bapak Indiyoko Narprihanotro, sebagai Ketua Panitia Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang.
- d) Wawancara dengan Bapak Muchibin Darto Wahab dan Bapak Ari Mulyono, warga yang mengikuti program Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu metode pengumpulan data dan pencatatan terhadap berkas-berkas atau dokumen-dokumen yang ada hubungannya dengan materi yang dibahas.²¹ Karena dokumen merupakan sumber data yang berupa bahasa tertulis, foto atau dokumen elektronik. Dokumentasi dalam penelitian ini adalah diambil dari data sekunder yang berupa data-data dari kantor BPN dan Kantor Kelurahan dan berupa bahan hukum primer seperti: peraturan perundang-undangan, sekunder seperti: jurnal ilmiah, buku-buku berkaitan dengan pendaftaran tanah dan tersier seperti: kamus hukum.

H. Metode Pengujian Validitas Data

Pengujian validitas data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan teknik triangulasi. Teknik triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain dalam

²¹Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hal.66

membandingkan hasil wawancara terhadap objek penelitian.²² Triangulasi ada dua macam yaitu triangulasi teknik dan triangulasi sumber. Triangulasi teknik adalah teknik yang digunakan untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda.²³ Sedangkan triangulasi sumber adalah teknik untuk mendapatkan data dari sumber yang berbeda-beda dengan teknik yang sama.²⁴

Berdasarkan penjelasan di atas maka penulis menggunakan teknik triangulasi sumber dalam melakukan pengujian validitas data dalam penelitian ini. Yaitu penulis berhasil mengumpulkan dan membandingkan hasil wawancara dari tiga sumber, yaitu Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, Lurah Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang dan Ketua Pelaksana Program PTSL di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang.

I. Metode Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh sehingga dapat dipahami dengan mudah dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.²⁵ Analisis data yang digunakan dalam proses mencari dan data-data yang dibutuhkan terpenuhi, kemudian data-data tersebut diolah dan dianalisis bersamaan dengan proses penyajiannya dengan metode deskriptif. Metode deskriptif yaitu metode penelitian yang melukiskan dengan maksud menguraikan, menjelaskan, dan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala, atau

²²Suteki dan GalangTaufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018), hal. 230

²³Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2013), Cet ke-19, hal. 372

²⁴Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2013), Cet ke-19, hal. 372

²⁵Muhammad Nadzir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003), hal. 241

kelompok tertentu atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala yang lain dalam masyarakat.²⁶

Alasan penulis menggunakan metode deskriptif dalam penelitian ini karena penelitian ini menggunakan studi kasus yang menggunakan jenis penelitian kualitatif, yaitu analisis yang digunakan untuk mendeskripsikan sekaligus menganalisis Pelaksanaan dan problematika yang terdapat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang.

J. Sistematika Penelitian

Dalam sistematika penulisan skripsi ini meliputi lima bab, yaitu sebagai berikut:

1. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi gambaran umum tentang penelitian yang meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, telaah pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

2. BAB II Tinjauan Umum Mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Bab ini membahas tentang tinjauan teori mengenai Konsep Hak Atas Tanah, Konsep Pendaftaran Tanah, Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Teori Kepastian Hukum.

3. BAB III Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang.

Bab ini membahas mengenai data-data yang berkaitan dengan Gambaran Umum Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, Gambaran Umum Kelurahan Pandean Lampear Kecamatan Gayamsari Kota Semarang dan Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

²⁶Amirudin dan Zaenal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 25

Sistematis Lengkap(PTSL) Di Kelurahan Pandean Lampear Kecamatan Gayamsari Kota Semarang.

4. BAB IV Analisis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang
Bab ini berisikan analisis yang berkaitan dengan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang dan Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang
5. BAB V Penutup
Bab ini berisi kesimpulan yang berupa jawaban dari pokok permasalahan yang diajukan, serta saran dari peneliti setelah melakukan penelitian ini.

BAB II
TINJAUAN UMUM MENGENAI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGKAP

A. Konsep Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah telah berkembang menjadi sumber daya yang semakin strategis karena jumlahnya yang terbatas dan semakin beragamnya kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Hal ini menyebabkan peranan tanah sangat besar bagi pemenuhan hajat hidup manusia. Tanah juga merupakan simbol sosial dalam masyarakat, dimana penguasaan terhadap sebidang tanah melambangkan pula nilai kehormatan, kebanggaan dan keberhasilan pribadi, sehingga secara ekonomi, sosial dan budaya, tanah yang dimilikinya menjadi sebuah sumber kehidupan, simbol identitas, kehormatan dan martabat pendukungnya.²⁷

Kebijakan penggunaan tanah di Indonesia dituangkan dalam Pasal 2 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa tanah itu harus digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan berencana sesuai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan adanya kewajiban untuk memelihara dan menambah kesuburan tanah yang dipergunakan tersebut.

Pada pasal 33 (1) Undang-Undang Dasar tahun 1945, dikatakan bahwa:

²⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanian: Antara Regulasi Dan Implementasi*. (Jakarta:Kompas 2001) hal. 159.

“Bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”

Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari negara termasuk dalam Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberi wewenang kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Bagian penting dari hukum pertanahan nasional sebagian besar membahas mengenai hak atas tanah. Hak atas tanah pada hakikatnya merupakan hubungan hukum konkrit antara orang (termasuk badan hukum) dengan tanah, dimana hubungan tersebut memperoleh perlindungan hukum. Tujuan dari hak tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum terhadap hubungan hukum tersebut, sehingga pemegang hak dapat menjalankan kewenangan/ isi hak tanahnya dengan aman.²⁸

Ketentuan hak atas tanah, secara normatif diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyebutkan:

- a. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada

²⁸ Rusmadi Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, (Jakarta: Mandar Maju 2007) hal. 71-72.

dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

- b. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
- c. Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Hak atas tanah ini memberikan kewenangan-kewenangan kepada pemegang haknya untuk mempergunakan permukaan bumi, beserta tubuh bumi, dan air serta ruang udara di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan dalam batas-batas.²⁹

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Disamping memberikan wewenang, hak atas tanah ini juga membebankan kewajiban kepada pemegang haknya. Dengan demikian hak tanah tidak bersifat mutlak, karena kewenangan haknya dibatasi. Batasan pelaksanaan kewenangan hak tanah oleh pemegang hak, dibatasi oleh beberapa prinsip antara lain:

- a. Semua hak tanah mempunyai fungsi sosial.
- b. Setiap orang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan untuk mengerjakan atau

²⁹ Anna Triningsih."Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konstitusi" *Jurnal Rechtsvinding* Vol.8 No.3 Tahun 2019. hal.330.

mengusahakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan.

- c. Setiap orang atau badan hukum yang mempunyai hak tanah wajib memelihara tanahnya, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.
- d. Setiap pemegang hak dilarang menelantarkan tanah.³⁰

2. Macam -Macam Hak Atas Tanah

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada Pasal 4 Ayat (1) dan (2) mengemukakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macammacam hak atas tanah, yang dapat diberikan perorangan, kelompok maupun badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberikan wewenang untuk memanfaatkan dan mempergunakannya yang langsung berhubungan dengan tanah itu, dengan batasan Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi lainnya.

Negara menentukan hak- hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu :

- a. Hak milik.
- b. Hak guna usaha.
- c. Hak guna bangunan.
- d. Hak pakai.
- e. Hak sewa.
- f. Hak membuka tanah.
- g. Hak memungut hasil hutan.

³⁰ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 Jo Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dikelompokkan menjadi 3 macam yaitu³¹:

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap
- b. Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama Undang-Undang Pokok Agraria masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Contohnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan dan hak memungut hasil hutan.
- c. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
- d. Hak atas tanah yang bersifat sementara.
Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria

Menyangkut dengan hak-hak atas tanah, maka perlu dikaitkan dengan pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, makna “dikuasai” oleh negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus “dimiliki” secara keseluruhan oleh negara, tetapi pengertian “dikuasai” itu membawa wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk tingkatan tertinggi yaitu³².

2. ³¹ G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan Indonesia*, (Jakarta:Pt Bineka Cipta,1992) hal

³² Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara: Paradigma Baru untuk reformasi Agraria*, (Yogyakarta: Citra Media, 2007) cetakan 1,hal.35

- a. Mengatur dan menyelenggarakan tanah untuk penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya.
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air, dan ruang angkasa di atas tanah itu.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum antara orang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa di atas tanah itu.

3. Hak Milik Atas Tanah

Hak milik atas tanah adalah Hak milik sebagai salah satu hak yang melekat dalam benda menjadikannya selalu jadi kajian yang serius dalam penentuan dan pembentukan pokok-pokok hak suatu benda.³³ Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pengertian hak milik adalah sebagai berikut: "*Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6*". Menurut Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria adalah sebagai berikut: "*Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*".

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan

³³ Ni Made Silvia,Putu Seputra Dan Suryani, "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi" *Jurnal Analogi Hukum*, Vol 3.No1 Tahun 2021.hal. 79 Doi: <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2924.79-83>

tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.

Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan hak guna bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuhi berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya. Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya sudah meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat, artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah dihapus. Terpenuhi, artinya hak milik atas tanah member wewenang kepada pemiliknya paling luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.³⁴

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu benda dengan leluasa dan untuk berniat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain. Dengan dikuasainya suatu benda berdasarkan hak milik, maka seseorang pemegang hak milik diberikan kewenangan untuk menguasainya secara tenteram dan untuk mempertahankannya terhadap siapapun yang bermaksud untuk

³⁴ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta :Sinar Grafika 2004) hal.1

mengganggu ketenteraman nya dalam menguasai, memanfaatkan serta mempergunakan benda tersebut.

Pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam peraturan pemerintah Nomor 38 tahun 1963. Ini berarti selain warga negara Indonesia tunggal, dan badan-badan yang ditunjuk dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Terdiri dari:³⁵

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Negara Bank).
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 No. 139).
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria Setelah Mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

B. Konsep Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata “*Cadastre*” dalam bahasa Belanda merupakan istilah teknis untuk suatu yang menunjukkan pada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata

³⁵ Muljadi dan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group) Hal. 45.

“*Cadastré*” berasal dari bahasa latin “*Capitastrum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Capotatio Terrens*).³⁶

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 Ayat (2) UUPA (Undang-undang Pokok Agraria) meliputi 3 (tiga) kegiatan sebagai berikut :

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan buku tanah.
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka setiap kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan haruslah dimulai dari tahap pengukuran, perpetaan dan pembukuan buku tanah. Setelah tahap pertama tersebut selesai, maka diikuti dengan pendaftaran hak atas tanah tersebut termasuk peralihan hak tersebut di kemudian hari. Setelah proses pendaftaran hak maupun peralihan hak tersebut selesai, maka sebagai tahap akhir adalah pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak.

Pengertian pendaftaran tanah juga terdapat dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, 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 haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani nya.”

Pengertian tersebut diatas menjelaskan bahwa ada berbagai macam kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang saling berurutan,

³⁶ Raditya Feda R. “Sosialisasi Serta Praktek Sistem Pendaftaran Tanah” *Jurnal Pengabdian Hukum*. Vol 2. No1. Tahun 2022 hal 31.

berkaitan satu dengan yang lain, dan merupakan satu kesatuan rangkaian yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat. Sebutan pendaftaran tanah atau (*land registration*) yang artinya menimbulkan kesan, bahwa objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah.

Mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam “daftar tanah”. Kata yang menunjuk kepada kegiatan bidang fisik tersebut, berasal dari istilah latin (*capitastrum*) yang merupakan daftar berisikan data mengenai tanah.³⁷ Terdapat tiga indikator yang di perlukan dalam mengukur pendaftaran tanah yaitu:³⁸

a. Persiapan

Persiapan meliputi tiga aspek yaitu:

1) Sosialisasi

Seluruh jajaran Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional memberikan informasi akan dilaksanakannya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap kepada masyarakat secara langsung maupun melalui media. Pelaksanaan Sosialisasi ini dijalankan secara baik dengan tidak menghilangkan atau melewati prosedur yang ada, sehingga proses pelaksanaannya berjalan dengan baik dan mampu diterima oleh pihak Kantor Pertanahan itu sendiri maupun terhadap masyarakat.

2) Penetapan Lokasi

Lokasi ditetapkan dengan memperhatikan ketersediaan peta kerja, ketersediaan dan kemampuan optimal Panitia, dan satgas. Dalam

³⁷ Hutagalung, Arie Sukanti. “*Hukum Pertanahan Di Belanda Dan Indonesia*”. (Denpasar: Pustaka Larasan, 2012) hal.39

³⁸ Boedi Harsono. “*Hukum Agraria Indonesia*”. (Jakarta :Djambatan 2008) hal 65.

proses pelaksanaannya yang memerlukan beberapa bentuk persyaratan dan kriteria-kriteria dalam penetapan lokasi yang akan dikerjakan dalam pengadaan PTSL ini dilaksanakan dengan baik. Jumlah penentuan lokasi PTSL ini ditentukan oleh pihak Kantor Pertanahan.

3) Pelatihan

Pelatihan dalam mempersiapkan kelancaran pelaksanaan tugas pendaftaran tanah sistematis lengkap, perlu dilakukan pelatihan teknis pendaftaran tanah sistematis bidang yuridis, bagi panitia adjudikasi percepatan dan satgas yuridis yang meliputi materi pengumpulan data yuridis, pengolahan data yuridis dan tata laksana kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, yang dilaksanakan oleh kantor wilayah badan pertanahan nasional provinsi.

b. Penyuluhan

Dalam hal ini program tersebut yang dilakukan beberapa tahapan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap dengan dokumen yang perlu disiapkan diantaranya, jadwal pengumpulan data yuridis, Kluster hasil akhir dengan adjudikasi percepatan yang terkait dengan penyuluhan.

c. Pengumpulan Data

Pelaksanaan pengumpulan data yuridis dapat dilaksanakan dari pihak masyarakat mengenai kepemilikan tanah untuk dijadikan dasar agar dapat diberikan sertifikat pada program kegiatan Pendaftaran Tanah Pengumpulan data yuridis dilakukan oleh Satgas Yuridis dan Inventarisasi/pengumpulan data yuridis dilakukan dengan formulir inventarisasi dan identifikasi peserta Pendaftaran Tanah.

2. Asas Hukum Pendaftaran Tanah

Terdapat dua asas hukum pendaftaran tanah yaitu:

a. Asas Spesialitas (*Specialiteit*)

Asas Spesialitas memberikan data fisik mengenai letak tanah, letak batas-batasnya dan luas bidang tanahnya.

b. Asas Publisitas (*Openbaarheid*)

Asas Publisitas memberikan data yuridis mengenai orang-orang yang menjadi pemegang hak, apa nama hak atas tanah serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya³⁹

Asas spesialitas dan asas publisitas ini dimuat dalam suatu daftar guna dapat diketahui secara mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahuinya, sehingga siapa saja yang ingin mengetahui data-data baik fisik maupun yuridis atas tanah itu tidak perlu lagi mengadakan penyelidikan langsung ke lokasi tanah yang bersangkutan karena segala data-data tersebut dengan mudah dapat diperoleh di Kantor Pertanahan.⁴⁰

3. Asas-Asas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah memiliki beberapa asas di dalamnya yaitu:

a. Asas Sederhana

Asas Sederhana adalah agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Asas aman adalah untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah harus diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya

³⁹ Reda Manthovani.Istiqomah “Pendaftaran Tanah Di Indonesia” *Jurnal Hukum Universitas Al-Azhar Indonesia*.Vol 2.No 2 Tahun 2019 hal23.

⁴⁰ Faisal Fajar,Antik Bintari dan Aditya Candra L”Administrasi Pendaftaran Tanah Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung Untuk Menangani Kasus Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Di Kota Bandung Tahun 2020”.*Jurnal Administrasi Pemerintahan*. Vol 2, No 1.Tahun 2022 hal 56

dapat memberikan jaminan kapastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

Asas terjangkau artinya dapat dijangkau oleh golongan ekonomi lemah memperhatikan kebutuhan dan kemampuannya, artinya pendaftaran tanah harus dapat dijangkau oleh pihak-pihak yang memerlukan.

d. Asas mutakhir

Asas mutakhir artinya data-data yang ada di dalam atau diperoleh dari penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dijaga eksistensinya, sehingga data terpelihara sesuai dengan kenyataan di lapangan.

e. Asas Terbuka

Asas terbuka artinya melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah bagi masyarakat maupun pemerintah yang ingin memperoleh keterangan data fisik dan data yuridis, akan dapat memperoleh data yang benar setiap saat di kantor pertanahan.⁴¹

4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah semula dilaksanakan untuk tujuan fiskal (*fiscal kadaster*), namun dalam perkembangannya, untuk menghadapi ketidakpastian yang dihadapi dalam perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, maka lahirlah pendaftaran tanah untuk tujuan kepastian hukum (*recht kadaster*). Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan bahwa⁴² :

⁴¹ Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. (Kencana: Jakarta.2011).hal 49

⁴² M Iqbal, Herman Bastiaji P dan Iin Indriani."Urgensi Pendaftaran Tanah Sebagai Hak Milik Untuk Pertama Kali" *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* .Vol 2.No 2 Tahun 2022.hal 150.

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.”

Ketentuan Pasal 19 Ayat (1) diatas menginstruksikan kepada pemerintah Indonesia untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang bersifat (*rechtskadaster*), artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Hal ini kemudian ditegaskan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

5. Manfaat Pendaftaran Tanah

Dengan pendaftaran tanah akan diperoleh manfaat-manfaat baik bagi pemegang hak, pemerintah maupun bagi calon pembeli atau kreditur. Manfaat yang didapat bagi masing-masing pihak adalah sebagai berikut:⁴³

- a. Bagi pemegang hak:
 - 1) Memberikan rasa aman.

⁴³ Arisaputra *Reformasi Agraria Di Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika.2021) hal 40.

- 2) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya.
 - 3) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.
 - 4) Harga tanah menjadi lebih tinggi.
 - 5) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
 - 6) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
- b. Bagi Pemerintah:
- 1) Akan terwujud tertib administrasi pemerintahan 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 batas - batas tanah, pendudukan tanah secara liar.
- c. Bagi calon pembeli atau kreditur
- Bagi calon pembeli atau kreditur dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

C. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap (PTSL)

1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap (PTSL)

Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dijelaskan bahwa PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan

penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.⁴⁴

Salah satu tahapan dari kegiatan pendaftaran tanah adalah kegiatan pengumpulan data fisik yang meliputi:⁴⁵

- a. Penetapan batas bidang tanah.
- b. Pengukuran batas bidang tanah.
- c. Pemetaan bidang tanah.
- d. Pengumuman data fisik.
- e. Menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah di aplikasi KKP dengan berpedoman kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengukuran dan pemetaan bidang tanah.

Pengumpulan data fisik dalam rangka percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap akan optimal hasilnya apabila dalam pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilaksanakan secara sistematis mengelompok dalam satu wilayah desa/kelurahan lengkap, disamping harus didukung dengan adanya ketersediaan peta dasar pendaftaran tanah.

2. Dasar Hukum Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap (PTSL)

Terdapat dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yaitu:

- a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

⁴⁴ Auliyaa Martati .Tesis. *"Implementasi Asas Akuntabilitas Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap"*, (Surakarta :Universitas Sebelas Maret.2017) hal.36.

⁴⁵ Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan. *"Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Tahun 2016* hal. 17

- b. Undang-Undang No. 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik.
- c. Undang-Undang No. 14 Tahun 2008 Tentang Keterbukaan Informasi Publik.
- d. Undang-Undang No. 4 Tahun 2011 Tentang Informasi Geospasial.
- e. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; 6) Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria Dan Tata Ruang.
- f. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- g. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- h. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- i. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 Tentang Surveyor Kadaster Berlisensi.
- j. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- k. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

3. Objek Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap (PTSL)

Pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap memiliki beberapa objek seluruh bidang tanah tanpa terkecuali baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak, baik merupakan tanah aset pemerintah/pemerintah daerah, tanah badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, tanah desa, tanah negara, tanah masyarakat hukum adat, kawasan hutan, tanah obyek landreform, tanah transmigrasi, dan bidang tanah lainnya.⁴⁶

4. Tujuan Program Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap (PTSL)

Tujuan diselenggarakan program pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap ini adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.⁴⁷

Sedangkan tujuan dari pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sistematis lengkap mengelompok dalam satu wilayah desa/kelurahan lengkap diantaranya:

- a. Waktu pelaksanaan relatif lebih cepat dibandingkan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah secara sporadik.
- b. Mobilisasi dan koordinasi petugas ukur lebih mudah dilaksanakan.

⁴⁶ Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

⁴⁷ Mira Novana A. "Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap" *Jurnal Gema Keadilan*. Vol 6 No I Tahun 2019. hal 46.

- c. Lebih mudah untuk mengetahui bidang-bidang tanah yang belum terdaftar dan yang sudah terdaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan.
- d. Lebih mudah untuk mengetahui bidang-bidang tanah yang bermasalah dalam satu wilayah desa/kelurahan.
- e. Persetujuan batas sebelah menyebelah (*asas contradictoir delimitatie*) relative lebih mudah dilaksanakan.
- f. Dapat memperbaiki/melengkapi peta dasar pendaftaran.

5. Tahap Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap (PTSL)

Terdapat dua belas tahapan dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu:

- a. Persiapan
Persiapan dalam hal ini meliputi:
 - 1) Sosialisasi.
 - 2) Penetapan Lokasi.
 - 3) Perencanaan Tenaga Dan Pembentukan Panitia Ajudikasi Percepatan.
 - 4) Pelatihan.
- b. Penyuluhan.
- c. Pengumpulan data Yuridis.
- d. Pengolahan Data Yuridis dan Pembuktian Hak.
- e. Pemeriksaan Tanah.
- f. Pengumuman.
- g. Pengesahan.
- h. Penerbitan Surat Keputusan Penetapan Hak dan Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak.
- i. Pembukuan Hak.
- j. Penerbitan dan penyerahan Sertipikat.

- k. Pengelolaan Warkah/Dokumen.
- l. Pelaporan.

6. Ruang Lingkup Pekerjaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap (PTSL)

Ruang lingkup pekerjaan (pengukuran dan pemetaan) pendaftaran tanah sistematis lengkap ini meliputi⁴⁸:

- a. Ketersediaan peta dasar pendaftaran tanah.
- b. Metode pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah.
- c. Petugas pelaksana pengukuran dan pemetaan bidang tanah.
- d. Proses pengukuran bidang tanah dan pengumpulan informasi bidang tanah.
- e. Pelaksanaan pemetaan bidang tanah.
- f. Entri data dan integrasi data dalam aplikasi komputerisasi kegiatan pertanahan (KKP).
- g. Pengumuman.
- h. Kendali mutu kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah sistematis lengkap.
- i. Pelaporan

⁴⁸ Ika Yuliana S. "Implementasi Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria Dan Tata Ruang, Mendagri, Dan Menteri Desa, Pdt Dan Transmigrasi Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Dalam Program Ptsl 2019 Di Kabupaten Lombok Tengah" *Jurnal Unizar law review*. Vol 4. No 2, Tahun 2021 hal.147

Doi: <http://dx.doi.org/10.53726/ulr.v4i2.460>

7. Sumber Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap (PTSLS)

Proses Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap dapat di dibiayai dengan:⁴⁹

- a. Anggaran Pemerintah Pusat (APBN)
- b. Anggaran Pemerintah Daerah (APBD)
- c. Dana desa.
- d. Swadaya masyarakat.
- e. Swasta melalui *program Corporate Social Responsibility (CSR)*.
- f. Dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

D. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.⁵⁰

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu

⁴⁹ Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

⁵⁰ Dominikus Rato. “*Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*” (Yogyakarta:Laksbang Pressindo 2010) hal.59

menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁵¹

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.⁵²

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁵³

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa,

⁵¹ Lili Rasjidi. "Sejarah Hukum Suatu Pengantar" (Bandung:PT Refika Aditama 2005) Hal 10.

⁵² Riduan Syahrani "Rangkuman Intisari Ilmu Hukum" (Bandung:Citra Aditya Bakti 1999), hal 23.

⁵³ Satipto Raharjo. "Ilmu Hukum:Pencarian,Pembatasan Dan Pencerahan" (Jakarta:Muhammadiyah University Press 2004) Hal.24

sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.⁵⁴

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan,⁵⁵

⁵⁴ Asikin zainal, *“Pengantar Tata Hukum Indonesia”*, (Jakarta: Rajawali Press, 2012) hal 20

⁵⁵ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*.(Jakarta:Gunung Agung 2002) hal.82

BAB III
PROSES PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS
LENGGKAP (PTSL) DI KELURAHAN PANDEAN LAMPER KECAMATAN
GAYAMSARI KOTA SEMARANG

A. Gambaran Umum Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang

1. Profil Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang

Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.

Pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo fungsi dan tugas dari organisasi Badan Pertanahan Nasional dan Direktorat Jenderal Tata Ruang Kementerian Pekerjaan Umum digabung dalam satu lembaga kementerian yang bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Atas perubahan ini sejak 27 Juli 2016 Jabatan Kepala BPN dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang sendiri adalah instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah. Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam lingkungan wilayah Kota Semarang.⁵⁶

Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang dipimpin oleh seorang Kepala Kantor yang dalam pelaksanaan tugasnya dibantu oleh Kepala Sub

⁵⁶ Website <https://kot-semarang.atrbpn.go.id/> Diakses Tanggal 13 September 2022.

Bagian Tata Usaha; Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan; Kepala Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah; Kepala Seksi Pengaturan dan Pemetaan Pertanahan; Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan; Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.

2. Visi Dan Misi Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang

a. Visi

Mewujudkan kepastian hak atas tanah di Kota Semarang melalui pelayanan prima.

b. Misi

- 1) Terciptanya tertib administrasi pertanahan.
- 2) Terciptanya tertib hukum pertanahan.
- 3) Terciptanya tertib penggunaan tanah.
- 4) Terciptanya tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup⁵⁷

3. Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang

Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam lingkungan wilayah Kota Semarang. dalam rangka menyelenggarakan tugas, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang mempunyai fungsi :

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan.
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan.
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat.

⁵⁷ Website <https://kot-semarang.atrbpn.go.id/> Diakses Tanggal 13 September 2022.

- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan.
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah.
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan.
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN.
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN.
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan.
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

4. Struktur Organisasi Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.
- b. Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kepala Urusan Perencanaan Dan Keuangan.
- c. Kepala Urusan Umum Dan Kepegawaian.
- d. Kepala Seksi Pengaturan Dan Penataan Pertanahan.
- e. Kepala Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah.
- f. Kepala Seksi Survei, Pengukuran Dan Pemetaan.
- g. Kepala Seksi Pengendalian Dan Pemberdayaan.
- h. Kepala Seksi Sengketa, Konflik Dan Perkara.

B. Gambaran Umum Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang

1. Kondisi Geografis Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang

Kelurahan Pandean Lamper merupakan salah satu kelurahan di Kecamatan Gayamsari Kota Semarang dengan luas wilayah sekitar 98,25 Ha. memiliki batas sebelah barat sungai banjur kanal timur, sebelah utara kelurahan sambirejo dan kelurahan siwalan,sebelah timur kelurahan gayamsari dan sebelah selatan kelurahan lamper lor.Kelurahan Pandean Lamper memiliki jumlah penduduk sebanyak 15.385 jiwa terbagi sebanyak 7.577 penduduk laki-laki dan 7.788 penduduk perempuan dan terbagi kedalam 12 rw dan 102 rt.⁵⁸

2. Visi dan misi Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang

a. Visi

Menjadi Kelurahan terbaik di kota Semarang dalam rangka mendukung terwujudnya Semarang Kota Perdagangan dan Jasa yang hebat menuju masyarakat semakin sejahtera.

b. Misi

- 1) Peningkatan pelayanan publik menjadi lebih cepat, tepat, dan akurat.
- 2) Meningkatkan derajat kesehatan melalui kepedulian masyarakat terhadap lingkungan sehat.
- 3) Peningkatan partisipasi masyarakat dalam pemerataan pembangunan infrastruktur melalui musrenbang kelurahan.
- 4) Peningkatan sumberdaya aparatur dan sarana prasarana kelurahan.⁵⁹

⁵⁸ Website <https://kecgayamsari.semarangkota.go.id/profil-kelurahan-pandean-lamper> Diakses Tanggal 13 September 2022.

⁵⁹ Website <https://kecgayamsari.semarangkota.go.id/profil-kelurahan-pandean-lamper> Diakses Tanggal 13 September 2022.

3. Struktur Organisasi Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang

- a. Lurah : Muhammad Tavip, SE, MM
- b. Seklur : Sriyana, SH.
- c. Kasi Trantib :Sumardi, SE.
- d. Kasi Kesos: Rochanah, SE.
- e. Kasi Pembangunan Dan Pemerintahan: Satya Rini.
- f. Staff IT: Wisnoe Agung W

C. Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang

Pendaftaran tanah dilakukan diseluruh wilayah Republik Indonesia, maka dilakukan kegiatan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di seluruh wilayah Republik Indonesia termasuk di kelurahan pandean lamper kecamatan gayam sari kota semarang dengan proses pendaftaran sesuai dengan pengaturan yang ada Pasal 4 ayat (4) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018.⁶⁰

Di Kelurahan Pandean Lamper sendiri terdapat 3900 bidang tanah yang akan diajukan untuk program PTSL dengan pengajuan sejumlah 250 dan yang jumlah tersebut dapat di lihat dalam tabel berikut ⁶¹

⁶⁰ Wawancara Dengan Bapak Ir.Sigit Rachmawan, Kepala Badan Pertanahan Kota Semarang Hari Kamis, Tanggal 4 Agustus 2022, Bertempat Di Kantor BPN Kota Semarang.

⁶¹ Wawancara Dengan Bapak Tavip, Lurah Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Bertempat Di Kantor Kelurahan Pandean Lamper.

Tabel 3.1
Jumlah Pengajuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
(PTSL) Di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari
Kota Semarang Tahun 2021

No	Jumlah Pengajuan	Jumlah Tanah (Ha)
1	250	3900

Yang pertama yang harus dipersiapkan oleh masyarakat sebelum mengikuti pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) adalah melengkapi persyaratan yaitu:

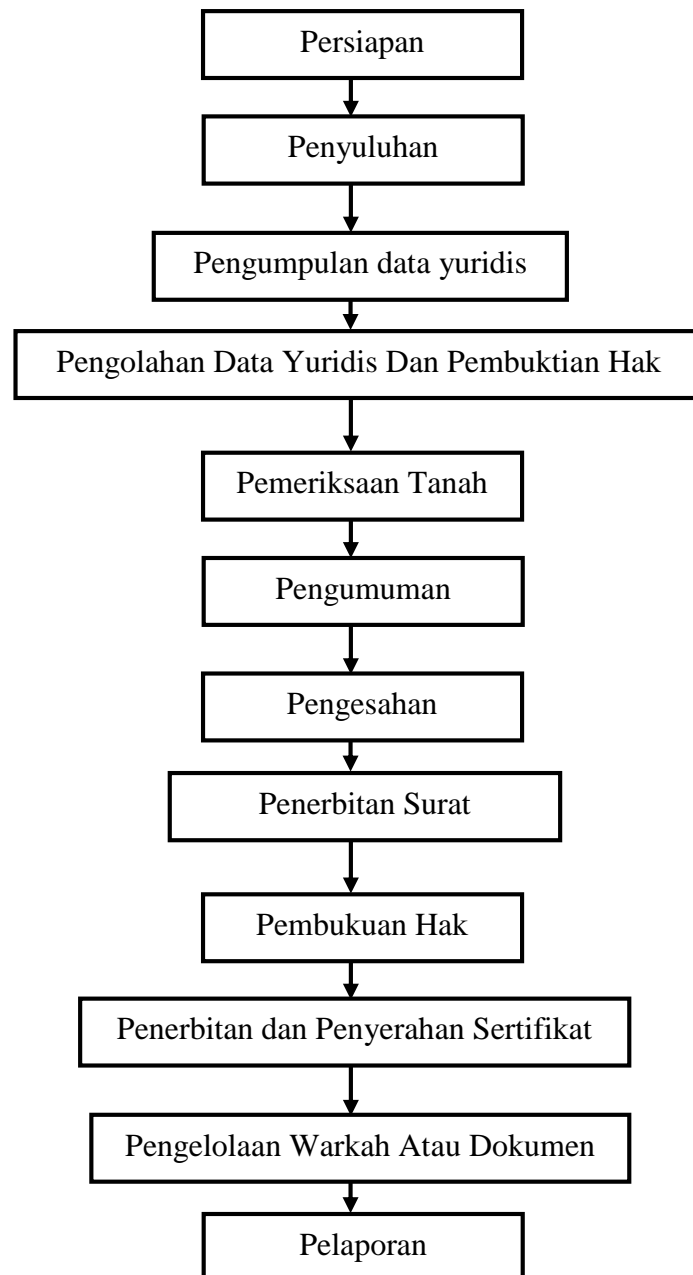
- a. Mengisi formulir permohonan hak atas tanah.
- b. Fotocopy ktp dan kartu keluarga dilegalisir kepala desa / lurah.
- c. Surat kuasa apabila diurus oleh penerima kuasa.
- d. Melampirkan alas hak/bukti perolehan tanah yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah dari c desa asal sampai ke pemohon.
- e. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan dilegalisir kepala desa / lurah.
- f. Melampirkan akta ppat jual beli, akta hibah, akta pembagian hak bersama (APHB) apabila terkena ketentuan akta ppat apabila perolehan tanahnya diatas bulan oktober tahun 1997 apabila perolehan tanah sebelum tahun 1997 cukup melampirkan kuitansi perolehan tanah atau surat pernyataan di atas materai Rp 10.000.
- g. Bukti pelunasan pph dan bphtb bagi yang terkena ketentuan tersebut, untuk pajak bphtb apabila pemohon belum mampu membayar merupakan pajak terhutang dicatat dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah.
- h. Tanah tidak sengketa.
- i. Dewasa, telah berumur 18 tahun.

- j. Bukan tanah absentee, tanah pertanian yang dimohon letaknya harus satu kecamatan atau berbatasan dengan kecamatan tempat tinggal pemohon, kecuali pns diperbolehkan berdasarkan permen atr / bpn nomor 18 tahun 2016 pasal 8.
- k. Menunjukkan letak dan batas-batas tanah yang dimohon.
- l. Memasang patok tanda batas, harus ada akses jalan dan memberikan akses jalan untuk tanah non pertanian.
- m. Saksi harus mengetahui dan sudah dewasa saat peristiwa terjadi (minimal 2 orang saksi).

Setelah terpenuhi dapat diserahkan ke panitia untuk dilanjutkan ke proses selanjutnya, secara keseluruhan terdapat 12 proses pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) proses tersebut yaitu: ⁶²

⁶² Wawancara Dengan Bapak Indiyoko Narprihanotero, Ketua Panitia Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Kantor Kelurahan Pandean Lamper.

Bagan 3.1
Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di
Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang



1. Persiapan (Sosialisasi, Penetapan Lokasi, Perencanaan Tenaga Dan Pembentukan Panitia Ajudikasi Percepatan, Pelatihan)

Persiapan dilakukan pada Bulan Kesatu (B.1). Kegiatan persiapan meliputi:

a. Sosialisasi

Seluruh jajaran kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional memberikan informasi akan dilaksanakannya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap kepada masyarakat secara langsung maupun melalui media.

b. Penetapan Lokasi Dan Jumlah Bidang

- 1) Lokasi ditetapkan dengan memperhatikan ketersediaan peta kerja, ketersediaan dan kemampuan optimal Panitia, dan Satgas.
- 2) Apabila volume bidang pada desa/kelurahan yang ditetapkan lebih kecil dari kapasitas jumlah bidang tanah yang dapat dikerjakan oleh panitia, maka panitia tersebut dapat mengerjakan pada beberapa desa/kelurahan.
- 3) Satgas yang membantu panitia sebagaimana disebutkan pada angka 2 dapat dibentuk pada masing-masing desa/kelurahan.
- 4) Lokasi yang sudah disiapkan ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan.
- 5) Jika lokasi yang ditetapkan terdiri dari beberapa desa, upayakan agar desa yang menjadi obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap letaknya berdekatan
- 6) Dalam hal dipandang perlu, untuk efisiensi dan efektivitas capaian target kinerja Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap maka dimungkinkan penyebaran target Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/kota saja dalam satu provinsi.

- 7) Jika letak satu desa dengan desa lainnya memerlukan waktu perjalanan yang panjang, sementara jumlah bidang dalam satu desa tidak memerlukan Satgas Yuridis maka cukup dibentuk satu panitia dengan 1 pengumpul data yuridis.
 - 8) Jika diperlukan Kepala Kantor dapat melakukan perubahan lokasi yang sudah ditetapkan dan melaporkan ke Kantor Wilayah BPN Provinsi.
 - 9) Lokasi tanah obyek landreform yang ditetapkan menjadi obyek pendaftaran tanah sistematis lengkap dengan sendirinya dikeluarkan dari obyek landreform.
- c. Perencanaan Tenaga Panitia Dan Satgas Yuridis
- 1) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi melakukan inventarisasi jumlah pegawai yang dapat ditugaskan sebagai panitia dan Satgas yuridis.
 - 2) Satu Panitia dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap disebut Panitia Ajudikasi Percepatan berjumlah 4 orang pegawai Badan Pertanahan Nasional ditambah satu dari kelurahan/desa, dan keanggotaannya dapat ditambah sesuai kebutuhan.
 - 3) Untuk pengumpulan data yuridis, Panitia Ajudikasi Percepatan dibantu oleh Satgas Yuridis yang terdiri atas paling sedikit 1 (satu) orang Pegawai Negeri Sipil Badan Pertanahan Nasional dan 1 (satu) orang warga setempat sesuai kebutuhan.
 - 4) Satu Panitia Ajudikasi Percepatan dapat didampingi/dibantu oleh pengumpul data yuridis atau satgas yuridis sesuai dengan volume/target.
 - 5) Satu orang pengumpul data yuridis mempunyai target sebanyak minimal 15 berkas/bidang dalam satu hari kerja.

- 6) Pengumpulan dan analisis data yuridis diselesaikan dalam satu tahun anggaran dengan memperhatikan jangka waktu tahapan kegiatan.
- 7) Perbandingan antara kapasitas Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis dengan target volume bidang yang ditentukan berpedoman pada (Lampiran: Perbandingan Antara Kapasitas Panitia Dan Satgas Yuridis Dengan Target Volume Bidang).
- 8) Panitia Ajudikasi Percepatan mempunyai tugas:
 - a) Menganalisis/mengolah data yuridis yang terkumpul tentang bidang-bidang tanah yang dapat disertifikatkan atau tidak dapat disertifikatkan.
 - b) Mengkategorikan masing-masing data yuridis ke dalam kluster 1, 2, 3, dan 4.
 - c) Melakukan pemeriksaan tanah bersama anggota Panitia Ajudikasi Percepatan lainnya (Lampiran : Berita Acara Pemeriksaan Tanah)
 - d) Melaksanakan pengumuman data yuridis sebagaimana Lampiran III Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 dan mengesahkan hasil pengumuman data yuridis dan data fisik bersama anggota Panitia Ajudikasi Percepatan lainnya (Lampiran: Berita Acara Pengesahan Hasil Pengumuman)
 - e) Menyiapkan Surat Keputusan Penetapan Hak (Lampiran: Surat Keputusan Penetapan Hak) dan Keputusan Penegasan/ Pengakuan Hak (Lampiran: Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas)
 - f) Menyiapkan proses pembukuan hak dan penerbitan sertipikat

- g) Dalam hal dipandang perlu anggota Panitia Ajudikasi Percepatan dapat ditambah dari unsur Kantor Pertanahan sesuai kebutuhan.
- 9) Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan menandatangani Surat Keputusan Penetapan Hak dan Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak, Pembukuan Hak dan penerbitan sertipikat hak tanah berdasarkan pendelegasian kewenangan Kepala Kantor Pertanahan (Lampiran : Surat Keputusan Pendelegasian Kewenangan Penandatanganan Surat Keputusan, Buku Tanah dan Sertipikat)
- 10) Sekretaris Panitia Ajudikasi Percepatan bertugas melaksanakan tugas administrasi/ kesekretariatan.
- a. Pembentukan Panitia Ajudikasi Percepatan
- 1) Penyiapan pembentukan Panitia Ajudikasi Percepatan dilaksanakan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
 - 2) Dalam hal diperlukan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dapat menugaskan pegawai dari Kantor Pertanahan membantu pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota lain dalam satu wilayah Provinsi.
 - 3) Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagaimana Lampiran II Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016.
 - 4) Dalam hal diperlukan, anggota panitia dapat ditunjuk pegawai dari komponen seksi lain selain dari seksi Hubungan Hukum Keagrariaan dan Infrastruktur

Keagrariaan di lingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

- 5) Untuk memperlancar pendaftaran tanah sistematis lengkap, Kepala Kantor Pertanahan dapat menetapkan unsur Kelurahan/Desa, RT/RW atau warga setempat melaksanakan pengumpulan data yuridis.

b. Pelatihan

Untuk mempersiapkan kelancaran pelaksanaan tugas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, perlu dilakukan pelatihan teknis “Pendaftaran Tanah Sistematis Bidang Yuridis”, bagi Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis yang meliputi materi pengumpulan data yuridis, pengolahan data yuridis dan tata laksana kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.

2. Penyuluhan

Penyuluhan dilaksanakan untuk memberikan penjelasan/materi tentang program, tujuan, manfaat serta persyaratan permohonan hak atau syarat administrasi, obyek, subyek, pelaksanaan PTSL, hak dan kewajiban para peserta/pemohon PTSL sesuai peraturan yang berlaku. Awal mula kegiatan penyuluhan dilakukan terlebih dahulu melalui Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan cara diundangnnya unsur mufside dan seluruh Kepala desa yang desanya terdaftar dalam pelaksanaan program PTSL. Setelah dilakukan penyuluhan di Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu maka selanjutnya dilakukan lagi penyuluhan ditiap-tiap kelurahan. Sebelum dilakukannya penyuluhan petugas tim dari Kantor Pertanahan Kota Semarang menghubungi panitia Kelurahan Pandean Lamper untuk

menyampaikan informasi bahwa akan diadakan kegiatan penyuluhan tentang pelaksanaan PTSL.⁶³ Berikut prosedur teknis penyuluhan:⁶⁴

- a. Penyuluhan dilakukan oleh Kantor Pertanahan beserta panitia adjudikasi percepatan dan satgas yuridis bersama satgas fisik.
- b. Dalam penyuluhan disampaikan tahapan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dokumen yuridis yang perlu disiapkan, jadwal pengumpulan data yuridis, kluster hasil akhir kegiatan adjudikasi percepatan.
- c. Mengajak partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan memperhatikan hak dan kewajibannya.
- d. Penjelasan tentang pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan kemungkinan biaya/bea/pajak yang akan ditanggung oleh peserta.

3. Pengumpulan Data Yuridis⁶⁵

Pengumpulan data yuridis dilakukan selambat-lambatnya pada Bulan Ketiga teknisnya yaitu:

- a. Pengumpulan/inventarisasi data yuridis dilakukan oleh Satgas Yuridis.
- b. Pelaksanaan pengumpulan data yuridis dapat dilaksanakan bersamaan waktunya dengan pemetaan partisipatif yang dilakukan oleh Satgas Fisik.

⁶³ Wawancara Dengan Bapak Indiyoko Narprihanotoro, Ketua Panitia Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Kantor Kelurahan Pandean Lamper.

⁶⁴ Wawancara Dengan Bapak Indiyoko Narprihanotoro, Ketua Panitia Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Kantor Kelurahan Pandean Lamper.

⁶⁵ Wawancara Dengan Bapak Indiyoko Narprihanotoro, Ketua Panitia Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Kantor Kelurahan Pandean Lamper.

- c. Inventarisasi/pengumpulan data yuridis dilakukan dengan formulir isian inventarisasi dan identifikasi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Lampiran: Formulir Isian Inventarisasi Dan Identifikasi Peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap)
- d. Mendokumentasikan hasil inventarisasi/pengumpulan data yuridis sebagaimana (Lampiran : Rekapitulasi Data Isian Inventarisasi Dan Identifikasi Peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).

4. Pengolahan Data Yuridis dan Pembuktian Hak

Data yuridis yang diinventarisasi/terkumpul dilakukan analisis oleh Panitia Ajudikasi Percepatan, menyangkut data kepemilikan yang menunjukkan hubungan hukum antara peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan tanah obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Hasil inventarisasi data yuridis dikelompokkan ke dalam 4 (empat) kluster, yaitu⁶⁶ :

a. Kluster 1 (K1)

Adalah bidang tanah yang data yuridisnya memenuhi syarat untuk sampai diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya, meliputi:

1) Tanah Milik Adat

- a) Girik, Pipil, Petuk, Verponding Indonesia atau sebutan lain yang sama/berlaku di daerah setempat atas nama peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- b) Girik, Pipil, Petuk, Verponding Indonesia atau sebutan lain yang sama/berlaku di daerah setempat, bukan atas nama peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, maka perlu

⁶⁶ Wawancara Dengan Bapak Indiyoko Narprihanotero, Ketua Panitia Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Kantor Kelurahan Pandean Lamper.

dilengkapi dengan riwayat perolehan tanahnya berupa bukti perolehan tanah di bawah tangan jika perbuatan hukumnya dilakukan sebelum tahun 1997. Akta Peralihan Hak dibuktikan dengan akta PPAT jika perbuatan hukumnya dilakukan setelah tahun 1997. Akta Pembagian/Fatwa/Keterangan Waris, Akta Lelang jika diperoleh melalui lelang.

- c) Girik, Pipil, Petuk, Verponding Indonesia atau sebutan lain yang sama/berlaku di daerah setempat, yang dijadikan dasar permohonan pengakuan hak harus menunjuk lokasi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, kecuali dalam hal terjadi pemekaran wilayah administrasi pemerintahan (desa/kelurahan, kecamatan, kabupaten/kota)
- d) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagaimana Lampiran Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016, berlaku terhadap semua permohonan (dokumen/berkas yuridis yang lengkap/tidak lengkap/tidak ada sama sekali)
- e) Dalam hal tidak terdapat materai didalam surat pernyataan maka berlaku ketentuan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai
- f) Identitas subyek peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap memenuhi syarat, adalah: Perorangan Warga Negara Indonesia, berupa KTP atau keterangan identitas lainnya
 - i) Badan Hukum Sosial keagamaan, berupa Akta Pendirian, pengesahan Badan Hukum
 - ii) Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah, berupa peraturan perundangan tentang pembentukan Instansi Pemerintah/ Pemerintah Daerah.

- iii) Nazir, berupa KTP atau keterangan identitas lainnya dilengkapi Akta Ikrar Wakaf atau akta pengganti akta Ikrar Wakaf.
 - g) Dikuasai dan dimanfaatkan sendiri oleh pemiliknya, baik langsung maupun tidak langsung.
 - h) Dalam hal tanah yang diajukan merupakan harta bersama yang belum dibagi/dipisahkan dan dimohon oleh salah satu pihak baik dalam masa perkawinan maupun perceraian maka tetap diterbitkan atas nama suami istri.
 - i) Hal tersebut huruf h di atas berlaku mutatis mutandis terhadap harta/boedel waris yang belum terbagi.
 - j) Girik/Pipil/ Petuk/ Verponding Indonesia atau sebutan lain yang sama/berlaku di daerah setempat yang dipergunakan sebagai alat bukti pendaftaran tanah sistematis lengkap yang menunjuk lokasi berbeda dari obyek pendaftaran tanah sistematis lengkap, tidak dapat dipergunakan sebagai dasar pendaftaran tanah dan dokumen/berkas tersebut harus dikembalikan, dan sebagai pengganti adalah Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah sebagaimana lampiran II pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 (Lampiran : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah).
- 2) Tanah Negara
- a) Surat/Dokumen yang menunjukkan bukti penguasaan fisik.
 - b) Surat/Dokumen sebagaimana huruf a dilengkapi Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah sebagaimana lampiran II pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun

2016 (Lampiran: Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah).

- c) Dalam hal tanah garapan dimanfaatkan oleh pihak lain atas dasar sewa/perjanjian lain harus dibuktikan dengan adanya surat perjanjian sewa/perjanjian lainnya.
 - d) Dalam hal tanah yang dimohon dikuasai bersama maka hak tanah dapat diterbitkan atas nama bersama.
 - e) Tidak termasuk dalam kawasan hutan.
- b. Kluster 2 (K2)
- Adalah bidang tanah yang data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat namun terdapat perkara di Pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016.
- c. Kluster 3 (K3)
- Adalah bidang tanah yang data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikat karena:
- a) Subyek Warga Negara Asing, BUMN/BUMD/BHMN, Badan Hukum Swasta, subyek tidak diketahui, subyek tidak bersedia mengikuti pendaftaran tanah sistematis lengkap.
 - b) Obyek merupakan tanah P3MB, Prk 5, Rumah Golongan III, Obyek Nasionalisasi, Tanah Ulayat, Tanah Absente.
 - c) Obyek tanah milik adat, dokumen yang membuktikan kepemilikan tidak lengkap, peserta tidak bersedia membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah. Terhadap tanah yang tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikatnya dicatat dalam daftar tanah.
- d. Kluster 4 (K4)
- Adalah bilamana subyek dan obyek tidak memenuhi syarat untuk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap karena sudah bersertipikat.

5. Pemeriksaan Tanah

Pemeriksaan tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang di dalam data yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan. Dilakukan dengan cara menggali informasi yang meliputi kesesuaian nama dan profesi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Membandingkan keterangan yang tertera di dalam formulir isian inventarisasi dan dokumen/data yuridis dengan kesesuaian dengan kondisi penguasaan, penggunaan tanah tersebut di lapangan, serta kesesuaian letak, batas dan luas yang tertuang dalam data fisik (Peta Bidang Tanah) dengan kenyataan di lapangan. Hasil pemeriksaan tanah mendukung analisis terhadap data yuridis yang menghasilkan K1, K2, K3, dan K4. Hasil pemeriksaan tanah dimuat dalam Daftar Isian sesuai dengan Lampiran: Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas.⁶⁷

6. Pengumuman

Hasil pemeriksaan tanah yang menyimpulkan dapat dibukukan dan atau diterbitkannya Sertipikat hak atas tanah atas satu bidang tanah diumumkan dalam papan pengumuman di Kantor Pertanahan dan/atau Kantor Kelurahan/Desa dan/atau Sekretariat RT/RW lokasi bidang tanah tersebut selama 14 hari kerja, dengan tujuan untuk diketahui khalayak masyarakat dan memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyampaikan keberatan jika ada keberatan.⁶⁸

7. Pengesahan⁶⁹

⁶⁷ Wawancara Dengan Bapak Indiyoko Narprihanotero, Ketua Panitia Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Kantor Kelurahan Pandean Lamper.

⁶⁸ Wawancara Dengan Bapak Indiyoko Narprihanotero, Ketua Panitia Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Kantor Kelurahan Pandean Lamper.

⁶⁹ Wawancara Dengan Bapak Indiyoko Narprihanotero, Ketua Panitia Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan

Hasil dari pengumuman disahkan dalam Berita Acara Hasil Pengumuman oleh Panitia Ajudikasi Percepatan (Lampiran : Berita Acara Pengesahan Hasil Pengumuman)

8. Penerbitan Surat Keputusan Penetapan Hak dan Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak⁷⁰

- a) Berdasarkan Berita Acara Hasil Pengumuman, Panitia Ajudikasi Percepatan Bidang Yuridis menyiapkan naskah Surat Keputusan Penetapan Hak atau Keputusan Penegasan/Pangakuan Hak.
- b) Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan menandatangani Surat Keputusan Penetapan Hak atau Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak.
- c) Dalam rangka penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak, bagi para pihak yang mampu membayar BPHTB, bukti pembayaran dibawa pada saat pendaftaran hak.
- d) Apabila peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak mampu/belum dapat memenuhi BPHTB, maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan sebagaimana lampiran V Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- e) Materi muatan Surat Pernyataan sebagaimana huruf d di atas agar dimuat dalam Surat Keputusan Pemberian Hak dan selanjutnya dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat.

Gayamsari Kota Semarang Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Kantor Kelurahan Pandean Lamper.

⁷⁰ Wawancara Dengan Bapak Indiyoko Narprihanotro, Ketua Panitia Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Kantor Kelurahan Pandean Lamper.

- f) Apabila peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak melampirkan bukti pelunasan PPh agar membuat Surat Pernyataan Kesanggupan Untuk Melunasi PPh.

9. Pembukuan Hak

Pembukuan hak berdasarkan hasil daripada penetapan haknya. Dalam proses Keputusan pemberian hak atas tanah. Pihak yang bertanggung jawab dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dan ketua tim yang bertugas di Kelurahan Pandean Lamper melalui hasil penelitian dan pengolahan data dari tim yuridis yang menetapkan apakah layak diterbitkan sertifikat atau tidak. Dengan ditanda tangannya Risalah panitia A oleh Ketua panitia adjudikasi. Proses selanjutnya adalah pembuatan sertifikat atas nama pemohon.⁷¹

10. Penerbitan Dan Penyerahan Sertipikat

Setelah sertifikat jadi pihak Badan Pertanahan Kota Semarang bersama pihak Kelurahan dan panitia ptsl menyerahkan ke masyarakat.

- a) Panitia Adjudikasi Percepatan Bidang Yuridis menyiapkan/mencetak Sertipikat Hak Atas Tanah.
- b) Kepala Kantor Pertanahan menandatangani Sertipikat hak atas tanah atau dapat mendelegasikan kewenangan penandatanganan Sertipikat kepada Ketua Panitia Adjudikasi Percepatan
- c) Panitia Adjudikasi Percepatan menyerahkan Sertipikat Hak Atas Tanah kepada Pemegang Hak atau kuasanya dengan mencatatnya dalam daftar isian penyerahan Sertipikat.

⁷¹ Wawancara Dengan Bapak Indiyoko Narprihanotero, Ketua Panitia Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Kantor Kelurahan Pandean Lamper.

11. Pengelolaan Warkah/Dokumen⁷²

- a) Panitia Ajudikasi Percepatan mendokumentasikan seluruh warkah/dokumen data fisik maupun yuridis
- b) Panitia Ajudikasi Percepatan menyerahkan seluruh dokumen data fisik maupun yuridis yang telah digunakan dalam proses ajudikasi percepatan dan telah terdokumentasi dengan baik disertai berita acara serah terima kepada Kantor Pertanahan setempat (Lampiran: Berita Acara Serah Terima Hasil Kegiatan Dari Panitia Ajudikasi Percepatan Kepada Kantor Pertanahan), pada akhir masa kerjanya dan sebelum meninggalkan lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- c) Warkah/dokumen yuridis yang diserahterimakan terdiri atas: Dokumen data yuridis (yang dikumpulkan dari pemohon, berita acara yang dibuat panitia, pengumuman dan Surat Keputusan), Buku Tanah, Surat Ukur, Bukti-bukti administrasi keuangan.

12. Pelaporan⁷³

- a) Laporan pelaksanaan Panitia Ajudikasi Percepatan dilakukan secara berjenjang dan berkala dari Kantor Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah selanjutnya kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, dengan menggunakan SKMPP.
- b) Laporan kemajuan pekerjaan fisik pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis bidang yuridis selain dilaksanakan melalui SKMPP,

⁷² Wawancara Dengan Bapak Indiyoko Narprihanotero, Ketua Panitia Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Kantor Kelurahan Pandean Lamper.

⁷³ Wawancara Dengan Bapak Indiyoko Narprihanotero, Ketua Panitia Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Kantor Kelurahan Pandean Lamper.

dilakukan pula secara berkala kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q. Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan berkenaan dengan permasalahan yang dijumpai dalam setiap tahapan kegiatan pekerjaan.

- c) Penanggung jawab pelaksanaan laporan untuk Kantor Pertanahan adalah Kepala Seksi Hubungan Hukum Keagrariaan dan di tingkat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional adalah Kepala Bidang Hubungan Hukum Keagrariaan.
- d) Laporan yang telah disiapkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, dan yang telah disiapkan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan. Laporan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi harus sinkron dan merupakan laporan pelaksanaan kegiatan secara utuh.

BAB IV
PROBLEMATIKA DALAM PELAKSANAAN
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
DAN SOLUSI YANG DIBERIKAN DI KELURAHAN PANDEAN LAMPER
KECAMATAN GAYAMSARI KOTA SEMARANG

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang

Sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 19 UUPA, Pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Indonesia merupakan pendaftaran tanah dalam rangka “*rechts kadaster*” yaitu pendaftaran tanah yang tujuannya adalah dalam rangka untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, pada proses akhir pendaftaran tanah diterbitkan alat bukti berupa Buku Tanah dan sertipikat Tanah yang terdiri salinan Buku Tanah dan Surat Ukur. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara pada umumnya dan ekonomi rakyat khususnya, serta untuk segera mewujudkan apa yang diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA.

Pada umumnya permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah harus menempuh suatu prosedur yang ditentukan oleh BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota selaku instansi yang berwenang menerbitkan sertifikat. Di samping harus menempuh prosedur yang ditentukan, pemohon juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan secara sepihak oleh BPN (melalui Peraturan Kepala BPN). Prosedur dan persyaratan itu berbeda-beda tergantung dari jenis hak atas tanahnya.⁷⁴

⁷⁴ Adrian Sutedi, “*Sertifikat Hak Atas Tanah*”, (Jakarta :Sinar Grafika, 2017) hal. 56

Masalah pendaftaran tanah menjadi salah satu pokok perhatian pemerintah. Untuk menanggulangi masalah tersebut, pemerintah yang melalui Kementerian ATR/BPN meluncurkan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai Program Prioritas Nasional. Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini dimaksudkan untuk golongan masyarakat menengah sampai dengan golongan ekonomi rendah dapat memiliki sertifikat hak atas tanah dengan biaya murah, serta untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini selain dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap juga dituangkan dalam Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia, serta Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017 Nomor 590-3167A Tahun 2017 Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.⁷⁵

PTSL dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang memiliki kepentingan dengan tanah yang dikuasainya tersebut. Kepastian hukum kepemilikan tanah dapat diwujudkan dengan penerbitan sertifikat tanah. Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah

⁷⁵ Wawancara Dengan Bapak Abu Amar. MM. Pegawai Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang Hari Kamis, Tanggal 4 Agustus 2022, Bertempat Di Kantor Bpn Kota Semarang.

Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah.⁷⁶

Upaya mewujudkan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah yaitu penerbitan sertifikat tanah. Sertifikat menurut Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah berupa satu lembar dokumen yang memuat informasi tentang data yuridis dan data fisik yang diperlukan terhadap suatu bidang tanah yang didaftarkan haknya. Sertifikat tanah menghubungkan antara kepastian hukum bidang tanah dan pemegang hak. Sifat sertifikat tanah yaitu alat bukti yang kuat, tetapi hal yang ditegaskan dalam Pasal 19 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah belum menjamin sepenuhnya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Hal ini disebabkan karena sistem pendaftaran tanah yang dianut Indonesia adalah sistem stelsel negatif bertendensi positif. Sehingga, segala yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai tanda bukti yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya yang tidak benar.

Proses pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku 12 proses yaitu⁷⁷:

- a. Persiapan
- b. Penyuluhan
- c. Pengumpulan data Yuridis
- d. Pengolahan Data Yuridis dan Pembuktian Hak
- e. Pemeriksaan Tanah
- f. Pengumuman

⁷⁶ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta:Prenada Media Group, 2010) hal. 248.

⁷⁷ Wawancara Dengan Bapak Tavip, Lurah Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Bertempat Di Kantor Kelurahan Pandean Lamper.

- g. Pengesahan
- h. Penerbitan Surat Keputusan Penetapan Hak dan Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak
- i. Pembukuan Hak
- j. Penerbitan dan penyerahan Sertipikat
- k. Pengelolaan Warkah/Dokumen
- l. Pelaporan

Ptsl pada prinsipnya merupakan kegiatan pendaftaran tanah secara menyeluruh tanpa terkecualai. Baik bidang tanah yang belum ada haknya maupun bidang tanah yang belum di terbitkan haknya. Bagi bidang tanah yang belum mendapatkan hak, maka dalam ptsl ini tanag tersebut dapat memperoleh hak atas tanahnya sesuai dengan ketentuan sedangkan bidng tanah yang sudah di peroleh haknya, maka dalam ptsl ini bidang tersebut juga disertakan untuk memperbaharui atau memperbaiki kualitas data pertanahan.⁷⁸

Berdasarkan analisis yang dilakukan, dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terlihat jelas bahwa adanya penerapan dari asas tersebut. Termuat di dalam Pasal 2 yang pada intinya mengatakan bahwa adanya program PTSL dari pemerintah ini dilaksanakan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah kepada masyarakat secara pasti yang berupa pemberian sertifikat, dengan prosesnya yang sederhana cepat lancar, aman, adil, merata dan terbuka untuk siapapun tanpa terkecuali dengan memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan serta akuntabel yang mana adanya pertanggung jawaban dari penyelenggara program ini.

⁷⁸ Wawancara Dengan Bapak Abu Amar. MM, Pegawai Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang Hari Kamis, Tanggal 4 Agustus 2022, Bertempat di Kantor BPN Kota Semarang.

Walaupun pada kenyataannya sertifikat yang diperoleh dari pendaftaran tanah belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap subjek maupun objek tanahnya, dibuktikan dengan ditengah-tengah masyarakat terdapat fakta bahwa masih banyak persoalan atau sengketa tanah yang sudah terdaftar hak atas tanahnya, dengan kata lain tanah itu sudah bersertifikat.

Langkah yang dilakukan oleh pemerintah ini dinilai sudah baik dalam mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum masyarakat pemilik tanah, hal ini ditunjukkan dengan adanya keseriusan dari pemerintah pusat dengan terus memperbaharui peraturan percepatan pendaftaran tanah yang disambut baik oleh pemerintah daerah sebagai petugas yang diarahkan dengan satu prosedur yang tertuang dalam petunjuk teknis pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Namun, Pemerintah harus tetap terus mencari solusi dan memperbaiki sistem pendaftaran tanah dalam rangka mengoptimalkan tujuan pendaftaran tanah, yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang hakiki.

Bahwa dalam rangka terdaptarnya seluruh bidang tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pemerintah mencanangkan program percepatan Pendaftaran Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kebijakan PTSL ini mengingkingkan perubahan, yaitu terdatanya seluruh bidang-bidang tanah yang ada di Indonesia untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

B. Problematika Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang

Pada setiap pelaksanaan sebuah kebijakan, tentunya memiliki problematika tersendiri yang dialami oleh para pelaksananya. Begitu juga dengan pelaksanaan Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang dalam penerbitan sertipikat tanah secara sistematis yaitu⁷⁹:

1. Rendahnya Pemahaman Masyarakat Tentang Pentingnya Pembuatan Sertifikat

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (pts) masih ada masyarakat yang belum begitu mengerti akan pentingnya suatu Pendaftaran Tanah. Pemegang hak atau tanah berhak mendapatkan bukti autentik yang berkekuatan hukum tentang kepemilikan tanahnya dari lembaga yang berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 25 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik indonesia dalam 1 (satu) wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis

⁷⁹ Wawancara Dengan Bapak Indiyoko Narprihanotero, Ketua Panitia Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Kantor Kelurahan Pandean Lamper.

mengenai 1 (satu) atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Daya dukung masyarakat terhadap pelaksanaan Pendaftaran Tanah sistematis lengkap (ptsl) sangat beragam, tergantung dari demografi wilayah dan tingkat pendidikan masyarakat, beberapa kendala terkait rendahnya pemahaman masyarakat di kelurahan pandean lamper kecamatan gayamsari kota semarang yaitu:

- a. Dukungan sertifikasi tanah melalui PTSL sangat tinggi untuk masyarakat dengan pendidikan tinggi sedangkan dengan pendidikan rendah cenderung kurang memahami.⁸⁰
 - b. Tidak semua masyarakat memahami kegiatan PTSL, masih ada ketidakpercayaan masyarakat dalam proses sertifikasi/legalisasi aset pertanahan. Bahkan tidak percaya biaya murah cenderung gratis proses sertifikasi bidang tanah.
 - c. Masyarakat merasa terbebani dengan adanya proses sertifikasi seperti: takut nilai pajak naik, hilang rumit untuk mendapatkannya lagi, mendapatkan surat penguasaan tanah karena sudah jatuh pada generasi ketiga dari penguasaan awal.⁸¹
2. Adanya Biaya Pajak Atas Tanah (Biaya Pajak atas Tanah (PPH dan BPHTB Terhutang)

Pada dasarnya proses pendaftaran tanah tidaklah murni keseluruhan kewenangan BPN, karena adanya keterkaitan dengan instansi lain seperti Kementerian Keuangan dalam hal Pajak Penghasilan (PPH) dan Pemerintah

⁸⁰ Wawancara Dengan Bapak Ari Mulyono, warga yang Mengikuti program Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Selasa, Tanggal 9 Agustus 2022, bertempat di kediaman Nasrasumber.

⁸¹ Wawancara Dengan Bapak Muchibin Darto Wahab, warga yang Mengikuti program Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Selasa, Tanggal 9 Agustus 2022, bertempat di kediaman Nasrasumber.

Daerah dalam hal Bea Perolehan Hat atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta PPAT/Notaris untuk pembuatan akta sebagai syarat untuk mengeluarkan sertipikat. Syarat adanya biaya PPh, BPHTB, dan pembuatan akta adalah salah satu faktor utama penghambat dalam pendaftaran tanah. Selama ini kesan masyarakat untuk mengurus sertipikat itu mahal, lama, dan berbelit-belit. Biaya mahal karena harus membayar akta, PPh, dan BPHTB, prosesnya lama disebabkan butuh waktu harus mengurus akta, membayar pajak, dan proses administrasi di BPN, berbelilit-belit harus *mondar-mandir* ke kantor PPAT, Kantor Pajak Pratama, dan Kantor Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dan BPN. Untuk mengatasi permasalahan tersebut bisa dilakukan proses pensertipikatan tanah melalui satu atap, dengan cara semua proses ini dilakukan di kantor BPN (misalnya Kantor Pajak dan PPAT ada ruang tersendiri di Kantor BPN), sehingga dapat mempengaruhi minat masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya.

Demikian juga, permasalahan PPh dan BPHTB terhutang dalam pelaksanaan PTSL yang diatur dalam Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/Ka BPN No. 6 Tahun 2018, yang memberikan ruang kemudahan dalam pelaksanaan program PTSL, bagi yang tidak atau belum mampu membayar PPh dan BPHTB dengan membuat surat pernyataan PPh dan BPHTB terhutang. Namun ketentuan Pasal 33 ini masih memerlukan penjelasan lebih lanjut, bagaimana mekanisme penagihannya dan sampai kapan harus dibayarkan karena ketentuan peraturan perundang-undangan belum mengatur mengenai PPh dan BPHTB terhutang mengenai pajak tanah. Walaupun Pasal 33 hanya menjelaskan Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat dan jika ada Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertipikat Hak

atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan melunasi PPh dan BPHTB terhutang.

Pengertian pajak terhutang sesuai dengan Pasal 1 Angka (10) UU No. 28 Tahun 2007 adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam Bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Pengaturan Pajak PPh dan BPHTB menpuyai aturan hukum terdiri, PPh diatur dalam UU No. 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas UU No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan beserta peraturan pelaksanaannya. Sedangkan BPHTB diatur dalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pengaturan dalam hukum pajak dibedakan menjadi dua, yaitu hukum pajak material dan hukum pajak formal. Hukum pajak material mengatur ketentuan-ketentuan mengenai siapa-siapa saja yang dikenakan pajak, siapa-siapa yang dikecualikan, apa-apa saja yang dikenakan pajak dan apa-apa saja yang dikecualikan serta berapa besarnya pajak yang terhutang. Sedangkan hukum formal mengatur bagaimana mengimplementasikan hukum pajak material, mengatur mengenai prosedur (tata cara) pemenuhan hak dan kewajiban perpajakan.

Ketentuan PPh terhutang tidak diatur dalam Peraturan Pemerintah, tidak menyebutkan secara jelas waktu pajak terhutang, hanya ditentukan bahwa sebelum akta, risalah lelang atau surat lain ditandatangani oleh pejabat yang berwenang maka haruslah ditunjukkan terlebih dahulu bukti pembayaran PPh. Berbeda dengan pengaturan dalam BPHTB yang secara jelas telah menyatakan bahwa pajak terhutang timbul saat akta, risalah lelang atau surat lain yang berkaitan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, tetapi di lain pihak pejabat yang berwenang tersebut dilarang menandatangani akta, risalah lelang atau surat lain yang terkait sebelum ditunjukkan bukti pembayaran BPHTB.

Bersamaan dengan ketiadaan aturan PPh dan BPHTB yang cukup jelas untuk menjawab permasalahan tersebut perlu diatur khusus PPh dan BPHTB terhutang dalam pelaksanaan PTSL. Pengaturan ini harus dalam bentuk Peraturan Pemerintah supaya sederajat dengan peraturan pelaksana terkait dengan perpajakan, karena secara asas peraturan perundang-undangan dapat diterapkan asas *Lex specialis derogat legi generali* yaitu peraturan yang khusus dapat menyampingkan peraturan yang umum. Dalam isi PP tersebut mendorong pemerintah untuk memfasilitasi pajak PPh dan BPHTB khusus pendaftaran pertama kali dalam pelaksanaan PTSL dalam (*zero tax*) atau pajak nol persen, sebagai suatu bentuk keseriusan pemerintah dalam melaksanakan kewajiban pendaftaran tanah seluruh Indonesia. Dalam kaitannya dengan PPh dan BPHTB terhutang dalam pelaksanaan PTSL.

Memberikan fasilitas "*zero tax*" pajak nol persen khusus untuk pendaftaran tanah pertama kali karena pada umumnya pendaftaran tanah pertama kali adalah masyarakat yang kurang mampu. Hal ini sesuai dengan Keputusan Menteri ATR/Ka. BPN No. 261/KEP-7.1/XI tentang sertipikasi Hak atas Tanah untuk masyarakat yang memiliki kartu keluarga sejahtera, sebagai upaya pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan memberikan kemudahan dalam pelayanan sertipikasi hak atas tanah untuk pertama kali dan memberi kemudahan dalam biaya pengukuran, transportasi, akomodasi, konsumsi, dan biaya pemeriksaan tanah yang dibebankan pada Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA). Sedangkan untuk BPHTB diminta kepada pemerintah daerah untuk dibebaskan. Ketentuan ini seharusnya diberlakukan atau diterapkan sebagai upaya untuk menarik minat masyarakat untuk mendaftarkan tanah, karena akan memberikan kemudahan dalam percepatan pendaftaran tanah, secara tidak langsung mendorong pertumbuhan ekonomi, meminimalisir sengketa, dan

akan memberikan jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah apabila tanah telah terdaftar.

Demikian juga dalam aspek pembiayaan pelaksanaan PTSL ini dapat bersumber dari APBN, APBD, Sertipikat Massal Swadaya, dan *Corporate Social Responsibility (CSR)* BUMN, BUMD, dan Swasta. Diperkuat dengan Keputusan Bersama Menteri ATR/Ka. BPN, Mendagri, dan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi No. 25/ SKB/V/2017, No. 590-3167A Tahun 2017, No. 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis. Pembiayaan terkait dengan kegiatan penyiapan dokumen, kegiatan pengadaan Patok dan Materai dan kegiatan operasional petugas kelurahan/ desa, biaya ini tidak termasuk biaya BPHTB dan PPh. Terkait dengan biaya BPHTB Mendagri memerintahkan Bupati/Walikota untuk memberikan pengurangan dan/atau keringanan atau pembebasan BPHTB.

Telah dijelaskan di atas bahwa biaya-biaya yang mahal untuk mengurus sertipikat salah satu faktor utama penghambat pendaftaran tanah. Untuk itu perlu keikhlasan pemerintah untuk membebaskan BPHTP dan PPh kedalam “*zero tax*” untuk pendaftaran tanah pertama kali, supaya kelancaran percepatan pendaftaran tanah tercapai sesuai target yang telah ditentukan. Mekanisme ini dapat dilakukan dengan cara:

- a. Merevisi Surat Keputusan Bersama (SKB) 3 Menteri dengan mengikutsertakan Kementerian Keuangan dalam hal pembebasan PPh.
- b. Merivisi klausul PPh dan BPHTB terhutang dengan pembebasan PPh dan BPHTB Nol Persen
- c. SKB ini ditindaklanjuti oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk Peraturan Gubernur, dengan ketentuan apabila aturan mengenai BPHTB belum diatur dalam Perda. Jika sudah diatur Perda, maka Perdanya harus direvisi.

3. Minimnya Pengaturan Biaya Pra Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Pra Ptsl)

PTSL merupakan program pendaftaran tanah yang dilakukan untuk pertama kali, dimana serentak di seluruh wilayah Republik Indonesia dan untuk semua objek Pendaftaran Tanah. Program ini dilakukan dalam satu wilayah desa/kelurahan. Program ini menghendaki biaya yang harus dikeluarkan berdasarkan peraturan yang berlaku hanyalah Rp 150.000,00 /per bidang tanah.

Pengaturan biaya pra pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Pra Ptsl) Terdapat Dalam Keputusan Bersama Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal Dan Transmigrasi Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis. Menyebutkan bahwa biaya yang di perlukan untuk persiapan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap terbagi atas beberapa kategori yaitu:

- a. Kategori I (Provinsi Papua, Provinsi Papua Barat, Provinsi Maluku, Provinsi Maluku Utara, dan Provinsi Nusa Tenggara Timur) sebesar Rp 450.000.
- b. Kategori II (Provinsi Kepulauan Riau, Provinsi Bangka Belitung, Provinsi Sulawesi Tengah, Provinsi Sulawesi Utara, Provinsi Sulawesi Tenggara, Provinsi Nusa Tenggara Barat) sebesar Rp 350.000.
- c. Kategori III (Provinsi Gorontalo, Provinsi Sulawesi Barat, Provinsi Sulawesi Selatan, Provinsi Kalimantan Tengah, Provinsi Kalimantan Barat, Provinsi Sumatra Utara, Provinsi
- d. Aceh, Provinsi, Sumatra Barat, Provinsi Kalimantan Timur) sebesar Rp 250.000.

- e. Kategori IV (Provinsi Riau, Provinsi Jambi, Provinsi Sumatra Selatan, Provinsi Lampung, Provinsi Bengkulu, Provinsi Kalimantan Selatan) sebesar Rp.200.000.
- f. Kategori V (Jawa dan Bali) sebesar Rp 150.000.

Tabel 4.1

Rancangan Anggaran Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang

No	Uraian	Nominal
1	Sosialisasi 1	Rp.1.725.000
2	Rapat Pembuatan Panitia PTSL	Rp.1.150.000
3	Sosialisasi 2	Rp.6.000.000
4	Penyuluhan	Rp.2.875.000
5	Musyawaharah Kelurahan	Rp.4.025.000
6	Penyerahan Sertifikat	Rp.4.025.000
7	Pengukuran Bidang Tanah	Rp.21.000.000
8	Pemberkasan Awal	Rp.26.600.000
9	Verifikasi Data Pengajuan Dan Gambar Peta	Rp.19.950.000
10	Scan dan Uplod Berkas	Rp.9.300.000
11	Verifikasi Gambar Peta dan Data Lokasi	Rp.4.275.000
12	Lain-Lain	Rp.18.075.000
Jumlah		Rp.119.000.000

Kelurahan Pandean Lamper kecamatan Gayamsari Kota Semarang telah melaksanakan kegiatan PTSL pada tahun 2021 dengan jumlah 140 sertifikat. Sertifikat tersebut diharapkan dapat diputar dengan menghasilkan modal untuk mewujudkan ekonomi masyarakat

sekitar menjadi lebih baik. Dalam program PTSL di sesuai dengan aturan yang berlaku yaitu pembebananan biaya senilai Rp. 150.000,00.

Namun, fakta di lapangan menunjukkan bahwa masyarakat Kelurahan Pandean Lamper dibebankan biaya Rp 850.000,00 dalam pengurusan sertifikat mereka. Pihak Kelurahan setempat mengakui bahwa sejumlah biaya tersebut untuk biaya operasional selama pengukuran berlangsung serta dibebankan sama rata bagi 140 orang warga yang sertifikatnya sudah jadi dalam proses PTSL. Akan tetapi meski Pihak Kelurahan telah melakukan sosialisasi dan penyuluhan terkait kelebihan pembebanan biaya kepada masyarakat, hal tersebut tetap tidak dipahami secara transparan oleh masyarakat. Apabila pengurusan sertifikat melalui program PTSL terjadi penyimpangan, hal tersebut akan berdampak utama bagi masyarakat Kelurahan Pandean Lamper. Sebagai Pemerintah Desa yang baik dan benar, maka tentu dalam melaksanakan program yang telah diperintah oleh Pemerintah Pusat harus sesuai dengan peraturan yang berlaku. Terlebih Kementerian ATR/BPN telah berupaya untuk terus memperbaharui system dan kinerja dalam memberikan pelayanan terkait sertifikasi tanah, salah satunya dalam hal pembebanan biaya.

4. Kurangnya Sumber Daya Manusia, Sarana, dan Prasarana

Kebutuhan akan sumberdaya manusia sangat menentukan dalam keberhasilan pelaksanaan PTSL, baik secara kualitas maupun kuantitas. Sumberdaya manusia di kantor-kantor pertanahan beragam segi keilmuannya dan sebarannya belum merata, didominasi di daerahdaerah Pulau Jawa dibandingkan di luar Pulau Jawa. Hal ini juga harus menjadi bahan evaluasi di lingkungan Kementerian ATR/Ka. BPN. Belum lagi masalah perkerjaan rutinitas pelayanan pendaftaran tanah yang cukup besar, jumlah luas bidang tanah setiap tahunnya bertambah dalam kegiatan PTSL. Hal ini tentunya perlu dihitung jumlah ASN dengan

volume pekerjaannya, supaya pekerjaan rutinitas maupun PTSL dapat berjalan beriringan dengan tidak mengabaikan kegiatan rutin.

Berdasarkan data jumlah sumberdaya manusia untuk menyelesaikan target pensertipikatan sebanyak 80 ribu bidang dan untuk tenaga kita hanya tersedia sekitar 90 orang dari kantor pertanahan sendiri sehingga sangat kurang.⁸² Kebutuhan akan percepatan PTSL untuk Surveyor Kadaster Berlisensi (SKB) telah diakomodasi dalam Peraturan Menteri ATR/ Ka. BPN No. 33 Tahun 2016 sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri ATR/ Ka. BPN No. 11 Tahun 2017 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi (SKB). Percepatan penyediaan Asisten Surveyor Kadaster (ASK) Bhumi Vol. 4 No. 1, Mei 2018 juga dilakukan melalui pendidikan singkat 2 atau 3 minggu bagi lulusan SMK Geomatika yang dilakukan oleh BLK bekerjasama dengan Kanwil BPN setempat. Perlu juga terobosan lain untuk mengatasi kekurangan petugas ukur yakni memberdayakan dan memberikan kewenangan Pegawai Tidak Tetap (PTT) dengan merevisi Perkaban No. 2 Tahun 2014 tentang Pegawai Tidak Tetap di Lingkungan BPN RI. Karena secara kapasitas mempunyai kemampuan lebih secara pengalaman dibandingkan dengan ASK dengan pendidikan singkat 2 atau 3 minggu bagi lulusan SMK. pekerjaan pengumpulan data fisik melalui pengukuran bidang tanah, selain dilaksanakan oleh ASN, dapat dilakukan dengan pelibatan stakeholder, seperti SKB. Penggunaan surveyor lainnya, seperti dari Dit. Topografi AD, Dinas Pengukuran dan Pemetaan yang ada di OPD, Kerja Praktek Mahasiswa Jurusan Teknik

⁸² Wawancara Dengan Bapak Abu Amar. MM, Pegawai Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang Hari Kamis, Tanggal 4 Agustus 2022, Bertempat di Kantor BPN Kota Semarang.

Geodesi/Geomatika, STPN, dan lain-lain. Hal ini perlu untuk dipertimbangkan bagaimana mekanismenya.

Demikian juga dengan keterbatasan sarana dan prasarana yang dimiliki oleh kantor pertanahan beragam dan tidak merata terkait dengan alat ukur berteknologi, jaringan internet, komputer, printer serta kapasitas ruangan kantor untuk berkerja dan untuk pengelolaan warkah dari hasil produk PTSL yang cukup banyak, juga sarana dan prasarana untuk keperluan di base camp maka diperlukan anggaran dan kerjasama dengan Pemerintah Daerah terkait dengan pemasalahan tersebut

5. Permasalahan Tanah *Absentee*, Kelebihan Maksimum, dan Tanah Terlantar

Pemilikan tanah pertanian secara *absentee*/Guntai adalah pemilikan tanah yang letaknya di luar tempat tinggal pemiliknya, misalnya berbeda daerah atau kecamatan. Dalam ketentuan hukum tanah *absentee* wajib mengalihkan hak atas tanahnya dalam jangka waktu 6 bulan kepada orang lain di kecamatan tempat di mana letak tanah atau pemiliknya pindah ke kecamatan lain. Larangan pemilikan tanah secara *absentee* karena melanggar asas dalam Pasal 10 UUPA yang menyatakan bahwa tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri. Demikian pula asas larangan pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas (Pasal 7 UUPA) sebagai upaya mencegah tertumpuknya tanah di tangan golongan-golongan tertentu saja. Serta larangan menelantarkan tanah (Pasal 27 UUPA). Namun dalam kenyataannya masih banyak terdapat orang yang memiliki tanah pertanian secara *absentee* dan tanah yang melampaui batas serta menelantarkan tanahnya.

Kebijakan untuk menertibkan tanah *absentee* dan tanah yang melampaui batas telah dilakukan melalui program landreform yang diatur dalam UU No. 56 Tahun 1960 beserta peraturan pelaksanaanya

dengan cara mengambilalih tanah-tanah kelebihan dari batas maksimum dan tanah-tanah *absentee*, yang kemudian direncanakan untuk didistribusikan kepada kelompok masyarakat yang tidak mempunyai tanah. Sedangkan untuk penertiban tanah-tanah terlantar diatur dalam PP No. 11 Tahun 2010, namun dalam implementasinya penertiban tanah-tanah terlantar masih banyak gugatan di pengadilan yang pada umumnya dimenangkan oleh pemegang hak karena dalam aspek prosedur formal tahapan-tahapan yang tidak dipatuhi dan dianggap sebagai cacat yuridis.

Disamping pelaksanaan PTSL, seharusnya dilakukan juga identifikasi dan inventarisasi tanah *absentee*, tanah kelebihan maksimum dan tanah terlantar sebagai amanat dari Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1995 tentang Inventarisasi Atas Tanah Terlantar, Tanah Kelebihan Maksimum, dan *Absentee* Baru. Identifikasi dan inventarisasi sebagai data awal untuk menertibkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setidaknya untuk menertibkan tanah *absentee*, tanah kelebihan maksimum dan tanah terlantar dilakukan dengan cara:

- a. Melakukan penyuluhan kepada masyarakat terkait larangan memiliki tanah *absentee*, tanah kelebihan maksimum dan tanah terlantar dengan berkordinasi dengan desa/kelurahan.
- b. Melakukan pencatatan tiap bidang tanah tersebut untuk mengetahui subyek dan obyek tanah.
- c. Melakukan penertiban dengan cara pelepasan secara sukarela atau pencabutan hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian dan tanahnya dikuasai negara dan didistribusikan kepada yang berhak menerimanya dan atau tanahnya disimpan sebagai bank tanah.

Di sisi lain, tanah *absentee* dan tanah terlantar dapat menghambat dalam hal pengukuran bidang tanah karena kebanyakan tanahnya hanya sebagai investasi dan pemegang hak tidak berdomisili di wilayah tanahnya, maka perlu di identifikasi, inventarisasi, dan ditertibkan. Namun, penertiban yang dilakukan bukan perkara mudah, karena memerlukan biaya-biaya yang besar. Untuk itu pemerintah harus berperan aktif dalam melakukan penertiban dan pengawasan untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, mengurangi kesenjangan penguasaan dan pemilikan tanah, bahkan dapat mengurangi sengketa tanah.

Pembukuan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah untuk tanah *absentee* dan tanah kelebihan maksimum dalam pelaksanaan PTSL termasuk ke dalam katagori tiga (K- 3), yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertipikatnya, karena subyek haknya wajib terlebih dahulu memenuhi persyaratan tertentu dan data pendaftaran tanah harus selalu dilakukan penyesuaian atas penggunaan dan pemanfaatan tanah yang ada (Pasal 25, Pasal 28 dan Pasal 30 Pemen ATR/Ka. BPN No. 6 Tahun 2018). Sebagaimana tujuan akhir dari pendaftaran tanah adalah terbitnya sertipikat sebagai bukti hak yang kuat atau yang dimaksud adalah katagori satu (K-1) yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah.

C. Solusi Yang Diberikan Dalam Mengatasi Problematika PTSL Di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang

Melihat beberapa permasalahan yang terdapat dalam pelaksanaan ptsl di kelurahan pandean lamper kecamatan gayamsari kota semarang penulis memberikan beberapa solusi :

1. Berkaitan mengenai rendahnya pemahaan masyarakat tentang pentingnya pembuatan sertifikat.
 - a. Berkerjasama dengan badan pertanahan nasional (bpn) kota semarang mengadakan penyuluhan terkait pentingnya pembuatan sertifikat kepada masyarakat.
 - b. Menyebarkan brosur dan mensosialisaikan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (Ptsl) ke rumah-rumah melalui masing-masing kepala rt setempat.
 - c. Gencar mempublikasikan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (Ptsl) melalui media sosial kelurahan.
 - d. Menginformasikan kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap (Ptsl) melalui forum peribadatan seperti: sebelum sholat jumat.⁸³
2. Adanya Biaya Pajak Atas Tanah (Biaya Pajak atas Tanah (PPh dan BPHTB Terhutang)
 - a. Dari pihak desa berkoordinasi dengan badan pertanahan nasional kota semarang untuk memberi masukan supaya dilakukan perbaikan terhadap aturan tersebut.
 - b. Memberikan arahan kepada masyarakat mengenai PPh dan BPHTB dapat terhutang namun di kemudian hari harus dibayarkan.
 - c. Memfasilitasi masyarakat untuk melakukan pembayaran PPh dan BPHTB Terhutang.
3. Berkaitan dengan pembiayaan pra pendaftaran tanah sistematis lengkap (Ptsl)

⁸³ Wawancara Dengan Bapak Indiyoko Narprihanotero, Ketua Panitia Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Kantor Kelurahan Pandean Lamper.

- a. Dari pihak desa berkoordinasi dengan badan pertanahan nasional kota semarang untuk memberi masukan supaya dilakukan perbaikan terhadap aturan tersebut.
 - b. Membuat produk hukum baru mengenai pembiayaan pra pendaftaran tanah sistematis lengkap (Ptsl) antara pihak kelurahan, panitia, warga kelurahan pandean lampear bersama bpn kota semarang
 - c. Melakukan subsidi silang bagi warga yang kurang mampu dan mengikuti program pra pendaftaran tanah sistematis lengkap (Ptsl).⁸⁴
4. Berkaitan dengan Kurangnya Sumber Daya Manusia, Sarana, dan Prasarana.
- a. Berkerjasama dengan pemuda kelurahan dalam kekurangan sumber daya manusia dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (Ptsl)
 - b. Menggunakan sarana dan prasarana milik pribadi untuk digunakan sementara dalam proses pendaftaran tanah sistematis lengkap (Ptsl)
 - c. Mengajukan kekurangan sarana dan prasarana ke kantor badan pertanahan kota semarang.⁸⁵
5. Berkaitan dengan Permasalahan Tanah *Absentee*, Kelebihan Maksimum, dan Tanah Terlantar.
- a. Berkoordinasi dengan bpn kota semarang terkait dengan lokasi tanah

⁸⁴ Wawancara Dengan Bapak Tavip, Lurah Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Bertempat Di Kantor Kelurahan Pandean Lamper.

⁸⁵ Wawancara Dengan Bapak Indiyoko Narprihanotono, Ketua Panitia Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Kantor Kelurahan Pandean Lamper.

- b. Memanggil pemilik tanah satu persatu dan di berikan pengarahan oleh kepala kelurahan secara langsung.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari 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.
2. Problematika yang terjadi dalam proses pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang yaitu: Rendahnya Pemahaman Masyarakat Tentang Pentingnya Pembuatan Sertifikat, Adanya Biaya Pajak Atas Tanah (Biaya Pajak atas Tanah (PPh dan BPHTB Terhutang), Minimnya Pengaturan Biaya Pra Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Pra Ptsl), Kurangnya Sumber Daya Manusia, Sarana, dan Prasarana, Permasalahan Tanah *Absentee*, Kelebihan Maksimum, dan Tanah Terlantar. sedangkan solusi yang dilakukan adalah berkoordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang untuk memberikan pandangan terkait adanya aturan undang-undang yang perlu di perbaiki, membuat produk hukum baru berkaitan dengan pra ptsl, dan mensosialisasikan serta mendampingi masyarakat dalam hal sdm, kepemilikan tanah dan biaya pajak atas tanah yang terhutang.

B. Saran

1. Kantor Pertanahan Kota Semarang harus lebih meningkatkan kinerjanya tugasnya dalam memberikan informasi kepada masyarakat baik mengenai

informasi pendaftaran tanah, informasi tentang syarat-syarat apa saja yang harus dimiliki pemohon.

2. Untuk Badan Pertanahan Nasional segera membuat regulasi mengenai pembebasan Biaya Pajak atas Tanah PPh dan BPHTB yang belum dibayarkan atau terhutang agar masyarakat semakin antusias dalam mengikuti PTSL.
3. Bagi Kelurahan Pandean Lamper supaya lebih memperbaiki pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap di tahun yang akan datang.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Erna Sri Wibawanti, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, (Yogyakarta:Liberty,2013)

AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (Bandung : Mandar Maju,1990)

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar grafika, 2014)

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986)

Amirudin dan Zaenal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004)

Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018)

Hadin Muhjad, *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2012)

Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018)

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2013), Cet ke-19

Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1996)

Suteki dan GalangTaufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018)

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986)

- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2013), Cet ke-19
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi*. (Jakarta:Kompas 2001)
- Rusmadi Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, (Jakarta: Mandar Maju 2007) hal.
- Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan Indonesia*, (Jakarta: Pt Bineka Cipta, 1992)
- Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara: Paradigma Baru untuk reformasi Agraria*, (Yogyakarta: Citra Media, 2007)
- Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika 2004)
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Lili Rasjidi. *"sejarah hukum suatu pengantar"* (Bandung: PT Refika Aditama 2005)
- Satipto Raharjo. *"Ilmu Hukum: Pencarian, Pembatasan Dan Pencerahan"* (Jakarta: Muhammadiyah University Press 2004)
- P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju. 2010)
- Hutagalung, Arie Sukanti. *Hukum Pertanahan Di Belanda Dan Indonesia*. (Denpasar: Pustaka Larasan, 2012)
- Boedi Harsono. *"Hukum Agraria Indonesia"*. (Jakarta : Djambatan 2008)
- Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. (Kencana: Jakarta. 2011).
- Arisaputra *Reformasi Agraria Di Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2021)

Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan. "*Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional*. Tahun 2016

Dominikus Rato. "*Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*" (Yogyakarta:Laksbang Pressindo 2010)

Riduan Syahrani "*Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*" (Bandung:Citra Aditya Bakti 1999),

SKRIPSI

Astarina Ayu Primastya, Skripsi: "*Pembebanan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tinjauan Peraturan Bupati No. 11 Tahun 2018 Dan Mashlahah Mursalah (Studi Di Desa Sambimulyo Kecamatan Bangorejo Kabupaten Banyuwangi)*" (Malang:Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2020)

Bigi Dione Alsantara, *Analisis Terhadap Pungutan Biaya Pengurusan Pendaftaran Tanah Dalam Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Pengadilan Tipikor Surabaya*, (Universitas Muhammadiyah Malang, 2019)

Hanida Gayuh Saena, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017*, (Skripsi S1, Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2018)

TESIS

Auliyaa Martati Tesis. *"Implementasi Asas Akuntabilitas Dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap"*, (Surakarta :Universitas Sebelas Maret.2017) .

JURNAL

Raditya Feda Rifandhana "Sosialisasi Serta Praktek Sistem Pendaftaran Tanah" *Jurnal Pengabdian Hukum*.Vol 2. No1.Tahun 2022.

Zalfa ,Rahayu dan Purwono"Aspek Hukum Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum" *Journal Komunikasi Yustisia* Vol.5 No 1 Tahun 2022.

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

Dian Aries Mujiburohman Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Jalan Tata Bumi No. 5 Banyuraden – Yogyakarta *Jurnal Bhumi* Vol. 4 No. 1.2018. Doi: Dx.Doi.Org/10.31292/Jb.V4i1.217

Isdiyana Kusuma Ayu "Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu" *Jurnal Legality* Vol. 27, No. 1. 2019

Anna Triningsih."Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konstitusi" *Jurnal Rechtsvinding* Vol.8 No.3 Tahun 2019.

Ni Made Silvia,Putu Seputra Dan Suryani,"Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi" *Jurnal Analogi Hukum*, Vol 3.No1 Tahun 2021.hal. 79 Doi: <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2924.79-83>

Faisal Fajar,Antik Bintari dan Aditya Candra L"Administrasi Pendaftaran Tanah Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung Untuk Menangani Kasus Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Di Kota Bandung Tahun 2020".*Jurnal Administrasi Pemerintahan*. Vol 2, No 1.Tahun 2022

M Iqbal, Herman Bastiaji P dan Iin Indriani."Urgensi Pendaftaran Tanah Sebagai Hak Milik Untuk Pertama Kali" *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* .Vol 2.No 2 Tahun 2022.

Mira Novana A."Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap." *Jurnal Gema Keadilan* Vol 6 No I Tahun 2019.

Ika Yuliana S."Implementasi Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria Dan Tata Ruang, Mendagri, Dan Menteri Desa, Pdt Dan Transmigrasi Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Dalam Program Ptsl 2019 Di Kabupaten Lombok Tengah"

Jurnal Unizar law review. Vol 4. No 2, Tahun 2021 hal.147 Doi: <http://dx.doi.org/10.53726/ulr.v4i2.460>

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar
Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik.

Undang-Undang No. 14 Tahun 2008 Tentang Keterbukaan Informasi Publik.

Undang-Undang No. 4 Tahun 2011 Tentang Informasi Geospasial.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran
Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria Dan Tata
Ruang.

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3
Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor
8 Tahun 2015 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kementerian Agraria Dan
Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor
33 Tahun 2016 Tentang Surveyor Kadaster Berlisensi.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor
35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis
Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

WAWANCARA

Wawancara Dengan Bapak Abu Amar. MM, Pegawai Badan Pertanahan Kota Semarang Hari Kamis, Tanggal 4 Agustus 2022, Bertempat Di Kantor BPN Kota Semarang.

Wawancara Dengan Bapak Tavip, Lurah Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Bertempat Di Kantor Kelurahan Pandean Lamper.

Wawancara Dengan Bapak Indiyoko Narprihanotero, Ketua Panitia Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Kantor Kelurahan Pandean Lamper.

Wawancara Dengan Bapak Muchibin Darto Wahab, warga yang mengikuti program Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Selasa, Tanggal 9 Agustus 2022, di kediaman Nasrasumber .

Wawancara Dengan Bapak Ari Mulyono, warga yang mengikuti program Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Rabu, Tanggal 10 Agustus 2022, di kediaman Nasrasumber .

INTERNET

Website <https://kot-semarang.atrbpn.go.id/> Diakses Tanggal 13 September 2022.

Website <https://kecgayamsari.semarangkota.go.id/profil-kelurahan-pandean-lamper>

Diakses Tanggal 13 September 2022.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA DENGAN PEGAWAI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SEMARANG

1. Bagaimana pengertian PTSL ?
2. Bagaimana sejarah terbentuknya PTSL di Indonesia ?
3. Bagaimana tujuan program PTSL dan manfaat nya bagi masyarakat?
4. Bagaimana proses pendaftaran tanah sebelum di adakannya program PTSL?
5. Berapa target keseluruhan bidang tanah yang akan di ikutkan dalam program PTSL di kota semarang ini?
6. Langkah seperti apa yang dilakukan oleh BPN Kota Semarang dalam mensukseskan program PTSL khususnya di Kota Semarang ini?
7. Kendala apa saja yang di hadapi BPN Kota Semarang dalam melaksanakan program PTSL?
8. Solusi apa saja yang dilakukan untuk mengatasi kendala tersebut?
9. Bagaimana masukan (kritik dan saran) terhadap pelaksanaan PTSL di Kota Semarang tahun ini?
10. Harapan pelaksanaan PTSL tahun depan?
11. Pesan kepada masyarakat yang mengikuti program PTSL di Kota Semarang?

**DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA DENGAN LURAH KELURAHAN
PANDEAN LAMPER KECAMATAN GAYAMSARI KOTA SEMARANG**

1. Bagaimana kondisi geografis di kelurahan pandean lamper kecamatan gayamsari kota semarang?
2. Berapa luas wilayah di kelurahan gayamsari kota semarang?
3. Dari luas wilayah tersebut berapa bidang yang sudah memiliki sertifikat ?
4. Sejauh mana kesiapan kelurahan Pandean Lamper dalam menyambut Program PTSL?
5. Bagaimana peran kepala desa dalam mempersiapkan kegiatan PTSL yang akan dilakukan?
6. Apakah dilakukan pendampingan dari kelurahan dalam pelaksanaan PTSL ini?
7. Bagaimana bentuk pendampingan program PTSL ini?
8. Terakhir pesan buat warga yang sudah mengikuti program pendaftaran tanah sistematis lengkap di kelurahan pandean lamper kota semarang?

**DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA DENGAN KETUA PANITIA
PELAKSANAAN PTSL DI KELURAHAN PANDEAN LAMPER
KECAMATAN GAYAMSARI KOTA SEMARANG**

1. Apa tujuan dari pelaksanaan program PTSL?
2. Bagaimana proses pembentukan kepengurusan panitia di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang ?
3. Bagaimana proses pelaksanaan kegiatan PTSL di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang?
4. Berapa target keseluruhan bidang tanah yang akan di ikutkan dalam program PTSL Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang?
5. Bagaimana Tahapan-Tahapan dalam pelaksanaan kegiatan PTSL?
6. Sampai saat ini apakah semua tanah yang masuk dapat di daftarkan melalui PTSL ?
7. Berapa lama pelaksanaan proses PTSL?
8. Apa kendala yang di hadapi selama proses PTSL?
9. Bagaimana solusi yang di berikan dalam mengatasi kendala tersebut?
10. Terakhir pesan buat warga yang sudah mengikuti program pendaftaran tanah sistematis lengkap di kelurahan pandean lamper kota semarang?

**DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA DENGAN WARGA YANG MENGIKUTI
PROGRAM PTSL DI KELURAHAN PANDEAN LAMPER KECAMATAN
GAYAMSARI KOTA SEMARANG**

1. Sudah berapa tahun tinggal di Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang?
2. Mendapat informasi dari mana adanya program pelaksanaan PTSL di Kelurahan Pandeanlamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang?
3. Sudah berapa tahun bidang tanah yang dimiliki belum bersertifikat?
4. Apakah sebelumnya di Kelurahan Pandeanlamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang pernah di adakan program serupa?
5. Berapa luas bidang tanah yang di daftarkan dalam pelaksanaan PTSL di Kelurahan Pandeanlamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang?
6. Berapa biaya yang dikeluarkan untuk mengikuti program pelaksanaan PTSL di Kelurahan Pandeanlamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang?
7. Kenapa lebih memilih mengikuti program PTSL dari pada mengurus sendiri di kantor BPN Kota Semarang?
8. Kesan dan pesan dalam mengikuti pelaksanaan PTSL di Kelurahan Pandeanlamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang?

FOTO BERITA ACARA MUSYAWARAH KELURAHAN**BERITA ACARA MUSYAWARAH KELOMPOK MASYARAKAT
KESEPAKATAN JUMLAH BIAYA PERSIAPAN PTSL 2021**

KELURAHAN : PANDEAN LAMPER
KECAMATAN : GAYAMSARI
KOTA : SEMARANG

Berdasarkan hasil dari Pengumuman, Data Fisik dan Data Yuridis Nomor 1777/2021, 1779/2021, 1780/2021, 1781/2021, 1782/2021, 1783/2021, 1784/2021, 1792/2021, 1793/2021, 1794/2021, 1799/2021, 1800/2021, 1801/2021, 1802/2021, 1887/2021, 1888/2021 tanggal 21 November 2021.

Pada hari ini **JUM'AT** tanggal **17 (Tujuh belas)** bulan **Desember** tahun **2021 (Dua Ribu Dua puluh Satu) jam 19.30 WIB - 22.15 WIB di Balai Kelurahan Pandean lamper**, telah dilakukan Musyawarah Kelompok Masyarakat yang dihadiri oleh Peserta Lurah Pandean lamper, Kepanitiaan PTSL 2021, Peserta PTSL 2021 Kelurahan Pandean lamper (Pemohon), beberapa Kelembagaan (LPMK, RT/RW, BKM Pandai Usaha), BABINSA, BABINKAMTIBMAS, Pokdarkamtibmas dan Tokoh Masyarakat di Wilayah Pandean lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang, untuk membahas tentang kesepakatan jumlah biaya **Persiapan PTSL 2021** yang dalam Kesepakatan tersebut untuk pembiayaan Persiapan PTSL 2021 ditanggung oleh setiap Peserta PTSL (Pemohon), dengan hasil sebagai berikut :

- a. Bahwa biaya Program PTSL yang telah ditentukan Surat Keputusan Bersama (SKB) 3 Menteri adalah Rp. 150.000 (Seratus Lima puluh Ribu Rupiah), anggaran tersebut pada pelaksanaan kegiatan Persiapan PTSL 2021 di wilayah Pandean lamper kecamatan gayamsari Kota Semarang tidak mencukupi untuk menunjang berbagai kegiatan dan operasional kegiatan Persiapan PTSL 2021 (Pra PTSL 2021).
- b. Sesuai dengan hasil Rapat Musyawarah Kelompok Masyarakat Kelurahan Pandean lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang, mengenai Biaya Persiapan PTSL 2021 telah disepakati bersama untuk Wilayah Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang adalah Rp. 850.000 (Delapan Ratus Lima puluh Ribu Rupiah), dengan acuan berbagai kegiatan dan operasional kegiatan yang dilakukan Kepanitiaan PTSL 2021 berhubungan dengan PTSL 2021 yakni berkegiatan mulai dari Penyuluhan dan Sosialisasi, Pendataan dan Input data se wilayah Pandean Lamper, Pengukuran Bidang, serta proses melengkapi kelengkapan Berkas Pemohon sampai dengan jadi Sertifikat.

- c. Pemohon bersepakat untuk menanggung Biaya yang timbul akibat kegiatan - kegiatan tersebut, dan pembayaran dilakukan setelah ada Pengumuman data fisik dan data yuridis dari BPN kota Semarang.
- d. Adapun biaya tersebut dapat diangsur oleh Pemohon sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati bersama dalam Rapat Musyawarah Kelompok Masyarakat, yakni sampai dengan 1 (satu) minggu setelah kegiatan Musyawarah Kelompok Masyarakat Pandean lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang.
- e. Kesepakatan dalam Musyawarah Kelompok Masyarakat Pandean lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang, telah dirembug bersama tanpa adanya intervensi dari pihak manapun dan keputusan - keputusan tersebut diputuskan berdasar dari permufakatan bersama.

Demikian Berita Acara ini dibuat dengan sesungguhnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 17 Desember 2021

PANITIA PELAKSANA PTSL 2021
KELURAHAN PANDEAN LAMPER KECAMATAN GAYAMSARI
SEMARANG


INDYOKO W. PRIHANTORO

Mengetahui,

Kelurahan Pandean Lamper

MOHAMAD TAVIP
NIP. 19641115 198703 1 009

FOTO-FOTO KEGIATAN WAWANCARA



Foto kegiatan Wawancara Dengan Bapak Abu Amar. MM, Pegawai Badan Pertanahan Kota Semarang Hari Kamis, Tanggal 4 Agustus 2022, Bertempat Di Kantor BPN Kota Semarang.



Foto kegiatan Wawancara Dengan Bapak Tavip, Lurah Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Bertempat Di Kantor Kelurahan Pandean Lamper.



Foto kegiatan Wawancara Dengan Bapak Indiyoko Narprihanotero, Ketua Panitia Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Senin, Tanggal 8 Agustus 2022, Kantor Kelurahan Pandean Lamper.



Foto kegiatan Wawancara Dengan Bapak Muchibin Darto Wahab, warga yang Mengikuti program Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Selasa, Tanggal 9 Agustus 2022, di kediaman Nasrasumber .



Foto kegiatan Wawancara Dengan Bapak Ari Mulyono, warga yang mengikuti program Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kelurahan Pandean Lamper Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Hari Rabu, Tanggal 10 Agustus 2022, di kediaman Nasrasumber .

CURICULUM VITAE

Nama : Septian Nurrohman

NIM : 1602056023

Tempat tanggal lahir: Semarang, 05 September 1998

Agama: Islam

Kewarganegaraan: Indonesia

Alamat : Jl. Medoho Permai 9A, RT 01 RW 10,

Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang

No. Hp : 089648292164

Email : septiannurrohman98@gmail.com



Pendidikan

MI Yasu'a Pilang Wetan (2004-2010)

Mts Yasu'a Pilang Wetan (2010-2013)

SMA Institut Indonesia Semarang (2013-2016)

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum UIN Walisongo Semarang

Riwayat Organisasi

Himpunan Mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum

Karang Taruna Kelurahan Pandean Lamper

Karang Taruna Kecamatan Gayamsari

Karang Taruna Kota Semarang

Pemuda Pelopor Perdamaian Kota Semarang

Satuan Tugas Remaja Percepatan Penanganan (GERCEP) Covid-19 Kota Semarang

Kelompok Sadar Wisata (Pokdarwis) Pandean Jaya Kelurahan Pandean Lamper