



ISSN Print: 2964-9617
ISSN Online: 2964-089X



Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133
Telepon: +6281325544490

E-mail: aktanotaris@untagsmg.ac.id

Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

127-143

Perlindungan Hukum Pelaksana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2021 Di Kota Semarang

Nanang Riyo Widodo^a, Widyarini Indriasti Wardani^b

^a Staff di Kantor BPN, Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: Rioanjana77@gmail.com

^b Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: widyorini-indriasti@untagsmg.ac.id

Article	Abstract
<p>Keywords: Legal Protection; Implementing PTSL; Semarang City; Pre-Certification Fee; Joint Decree of 3 Ministers.</p> <p>Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Pelaksana PTSL; Kota Semarang; Biaya Pra Sertifikasi; Surat Keputusan Bersama 3 Menteri.</p> <p>Artikel History Received: Sep 02, 2022; Accepted: Okt 21, 2022; Published: Des 30, 2022.</p> <p>DOI: 10.56444/aktanotaris.v1i2.394</p>	<p><i>The Government of Indonesia issued a Joint Decree of the Three Ministers Number 25/SKB/V/2017, Number: 590-3167A of 2017, Number 34 of 2017 concerning the Cost of Preparation for Complete Systematic Land Registration. There are still many obstacles in implementing the Joint Decree of the Three Ministers regarding pre-certificate costs in a complete systematic land registration in the City of Semarang. Formulation of the problem: 1) What factors caused the Joint Decree of 3 Ministers on Financing the Preparation of Systematic Land Registration to be difficult to implement in the City of Semarang?; 2) How is the implementation of Complete Systematic Land Registration in Semarang City based on the Joint Decree of 3 Ministers regarding the Financing of Systematic Land Registration Preparation?; 3) What is the legal protection for implementing Complete Systematic Land Registration in Karanganyar Gunung Village, Candisari District, Semarang City as a result of the Joint Decree of 3 Ministers? are primary data and secondary data, data through qualitative analysis methods. The results of the research, the Joint Decree of 3 Ministers Number 25/SKB/V/2017, Number: 590-3167A of 2017, Number 34 of 2017 concerning Financing for Preparation of Systematic Land Registration is not sufficient. So that the implementation of Complete Systematic Land Registration activities in Semarang City in 2021 is still experiencing obstacles, namely there are differences in perceptions in the community regarding the cost of Complete Systematic Land Registration (PTSL). and legal protection is needed for implementing Complete Systematic Land Registration in Karanganyar Gunung Village, Candisari District, Semarang City due to a Joint Decree of 3 Ministers.</i></p>
	<p>Abstrak</p> <p>Pemerintah Indonesia mengeluarkan Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor: 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Biaya Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Masih banyak kendala dalam penerapan Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri tentang biaya pra sertifikat dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap di</p>

Kota Semarang. Rumusan masalah: 1) Faktor apa yang menyebabkan Keputusan Bersama 3 Menteri tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis sulit dilaksanakan di Kota Semarang?; 2) Bagaimana pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Semarang berdasarkan Keputusan Bersama 3 Menteri tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis?; 3) Bagaimana perlindungan hukum pelaksana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang ada di Kelurahan Karanganyar Gunung, Kecamatan Candisari Kota Semarang akibat Keputusan Bersama 3 Menteri?, Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris, spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis, sumber data yang diperlukan dalam penyusunan penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, data melalui metode analisis kualitatif. Hasil penelitian, Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor: 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis belum mencukupi. Sehingga Pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Semarang tahun 2021 masih mengalami hambatan, yaitu adanya perbedaan persepsi di masyarakat berkaitan dengan biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). dan diperlukan Perlindungan hukum terhadap pelaksana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang ada di Kelurahan Karanganyar Gunung, Kecamatan Candisari Kota Semarang akibat Keputusan Bersama 3 Menteri.

©2022; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licences/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa: “Bumi air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat”. pasal ini merupakan landasan dasar dalam pengaturan bidang pertanahan di Indonesia.

Pengaturan pertanahan meliputi perencanaan peruntukan tanah, pelaksanaan, penguasaan dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, baik mengenai ketentuan hukum pelaksanaannya maupun pelimpahan kewenangannya. Pelimpahan tersebut dilakukan dalam rangka dekonsetrasi kepada pejabat-pejabat Pemerintah pusat yang ada di daerah ataupun kepada pemerintah daerah dalam rangka *madebewind*, bukan otonomi daerah.¹

Pasal 14 Ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) di katakan bahwa: “Pemerintah harus membuat perencanaan umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya”. Pendaftaran tanah harus menjangkau seluruh wilayah Indonesia, dengan proses terdaftarnya seluruh tanah, maka kecil kemungkinan terjadinya sengketa pertanahan.

Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

¹ Imam koeswahyono, “*Hukum Penatagunaan Tanahdan Penataan Ruang di Indonesia*”, (Yogyakarta: Cetakan Pertama, UB Pers, 2012), hlm. 5.

Masyarakat secara kolektif dapat mengusulkan sertifikasi secara massal dengan biaya swadaya. Kegiatan ini bagi masyarakat yang tempat tinggalnya jauh dari Kantor Pertanahan akan lebih menguntungkan dari segi efisiensi waktu, tenaga, dan biaya. Dengan permohonan secara kolektif, petugas dari Kantor Pertanahan yang akan mendatangi lokasi lalu mendata secara kolektif. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Pasal 19 UUPA menyatakan:” Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; Pendaftaran atas hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan Masyarakat, keperluan lalu-lintas social ekonomi serta kemungkinan penyelenggarannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pembiayaan tersebut diatas tidak termasuk biaya pembuatan akta, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, selanjutnya disingkat BPHTB dan Pajak Penghasilan, selanjutnya disingkat PPh. Apabila biaya persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis tidak dianggarkan dalam Anggaran Pendapatan Belanja daerah, selanjutnya disingkat APBD, maka Menteri Dalam Negeri memerintahkan Bupati/Walikota untuk membuat Peraturan Bupati/Walikota yang menyatakan bahwa biaya tersebut dibebankan kepada masyarakat. Gubernur sebagai Wakil Pemerintahan Pusat melakukan pembinaan dan pengawasan atas pelaksanaan SKB 3 (tiga) Menteri Tahun 2017 tersebut.²

Meskipun berbagai regulasi sebagai payung hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah diterbitkan dan kerjasama atau koodinasi antar instansi telah dibangun serta berbagai kemudahan/terobosan telah dibuat, namun berdasarkan fakta di lapangan tepatnya di Kelurahan Karanganyar Gunung, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, Tim Pelaksana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang ada ditingkat Kelurahan pada tanggal 27 Januari 2021 telah membuat kesepakatan bahwa:

1. Iuran Gotong Royong Program PTSL tahun 2021 sebesar Rp. 500.000,00 (Lima Ratus Ribu Rupiah) bagi pemohon yang bidang tanahnya diukur;
2. Iuran Gotong Royong tersebut dikenakan untuk bidang tanah yang hendak diajukan pensertipikatan melalui Program PTSL 2021 di Kota Semarang;
3. Bidang tanah yang sudah bersertipikat tidak dikenakan pembiayaan. Dengan alasan bahwa biaya persiapan / pra sertipikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang telah ditentukan dalam Surat Keputusan Bersama 3 Menteri untuk kategori Jawa – Bali sejumlah Rp. 150.000,- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dinilai kurang atau

² Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, “*Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*”, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), hlm. 57.

tidak mencukupi untuk kegiatan Pra Sertifikasi dan operasional PTSL tahun 2021 di Kota Semarang.

Berdasarkan kesepakatan tersebut diatas ternyata ada salah satu warga dari Kelurahan Karanganyar Gunung yang merasa keberatan dan membuat laporan ke Reskrim Tipikor Polrestabes Kota Semarang dan ditindaklanjuti dengan adanya pemanggilan terhadap tim pelaksana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang ada di tingkat Kelurahan untuk dimintai keterangan terkait laporan tersebut, bahkan Lurah, Camat dan Ketua Tim III Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dari Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang juga dimintai keterangan terkait hal tersebut diatas.

Selain itu masih terdapatnya hambatan-hambatan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) mengakibatkan tidak efektifnya penerapan surat keputusan bersama tiga Menteri tentang biaya pra sertifikat dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Semarang. Berdasarkan uraian tersebut di atas, mendorong penulis untuk melakukan penelitian hukum dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM PELAKSANA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TAHUN 2021 DI KOTA SEMARANG”**.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Faktor apa yang menyebabkan Keputusan Bersama 3 Menteri Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor: 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis sulit dilaksanakan di Kota Semarang?
2. Bagaimana pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Semarang berdasarkan Keputusan Bersama 3 Menteri Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor: 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis?
3. Bagaimana perlindungan hukum pelaksana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang ada di Kelurahan Karanganyar Gunung, Kecamatan Candisari Kota Semarang akibat Keputusan Bersama 3 Menteri?

C. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris yaitu metode penelitian yang melihat hukum dalam perilaku masyarakat, yang menjadi data primer yang didukung oleh data sekunder. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis yang menggambarkan data secara akurat, valid, dan disusun secara sistematis berdasarkan hubungan data satu dengan data yang lain dalam penelitian ini. Sumber data yang diperlukan dalam penyusunan penelitian ini adalah data primer dan data sekunder yang dikumpulkan dengan teknik wawancara dan studi pustaka. Data dilakukan melalui metode analisis kualitatif.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Faktor Penyebab Keputusan Bersama 3 Menteri Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor: 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Sulit Dilaksanakan di Kota Semarang

Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun dalam pelaksanaannya, pasti ada hambatan, baik dalam pelaksanaan administrasi maupun dari masyarakat itu sendiri. Masyarakat masih ada yang belum begitu mengerti akan pentingnya suatu pendataan tanah. Pemegang hak atas tanah berhak mendapatkan bukti otentik yang berkekuatan hukum tentang kepemilikan tanahnya dari lembaga yang berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional.³

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 Angka (2) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Biaya untuk wilayah kota Semarang termasuk pada Kategori V (Jawa dan Bali) sebesar Rp. 150.000,00;

Besaran biaya persiapan/pra sertifikasi yang tertuang dalam Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 kategori V (Jawa Bali) sebesar Rp. 150.000,- belum mencukupi untuk semua kegiatan operasional dan kebutuhan lainnya dalam pelaksanaan persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tahun 2021 di Kota Semarang karena biaya yang diperlukan pada satu wilayah dengan wilayah lainnya relatif berbeda. Berikut disampaikan oleh beberapa Tim Pelaksana PTSL Tahun 2021 BPN Kota Semarang yang menyatakan bahwa :

“Relatif. Untuk biaya prasertifikasi di satu wilayah dengan wilayah lainnya relatif berbeda. Misal untuk wilayah dengan bentuk bidang yang tidak persis segiempat tentu akan membutuhkan jumlah patok batas yang berbeda (lebih banyak) sehingga biaya prasertifikasi bisa lebih besar.”⁴

Pernyataan tersebut diperkuat dengan pernyataan berikut:

“Nilai Rp. 150.000,- sudah tidak cukup untuk operasional, sehingga perlu ada Perda yang mengatur besaran nilai tersebut agar panitia desa aman dalam bekerja.”⁵

Berdasarkan fakta di lapangan tepatnya di Kelurahan Karanganyar Gunung, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, Tim Pelaksana Pendaftaran Tanah Sistematis

³ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004), hlm. 23.

⁴ Hardhina Wismarini, Wawancara selaku Tim Pelaksana PTSL Tahun 2021 BPN Kota Semarang pada tanggal 15 September 2021.

⁵ Aris Wibowo, wawancara, Tim Pelaksana PTSL Tahun 2021 BPN Kota Semarang pada tanggal 15 September 2021.

Lengkap (PTSL) yang ada ditingkat Kelurahan pada tanggal 27 Januari 2021 telah membuat kesepakatan bahwa:

1. Iuran Gotong Royong Program PTSL tahun 2021 sebesar Rp. 500.000,00 (Lima Ratus Ribu Rupiah) bagi pemohon yang bidang tanahnya diukur;
2. Iuran Gotong Royong tersebut dikenakan untuk bidang tanah yang hendak diajukan pensertipikatan melalui Program PTSL 2021 di Kota Semarang;
3. Bidang tanah yang sudah bersertipikat tidak dikenakan pembiayaan.

Pelaksana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tahun 2021 Kelurahan Karanganyar Gunung, Kecamatan Candisari, Kota Semarang terdiri dari pengurus Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan (LPMK) yang ditunjuk menjadi Koordinator atau Ketua Pelaksana, Sekretaris dan Bendahara serta beranggotakan seluruh ketua Rukun Warga (RW) yang ada diwilayah Kelurahan Karanganyar Gunung.

Pembiayaan tidak termasuk biaya pembuatan akta, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dan pajak penghasilan (PPH). Dalam hal ini biaya persiapan pendaftaran tanah sistematis tidak dianggarkan dalam anggaran pendapatan belanja daerah (APBD) sebagaimana dijelaskan diatas. Menteri dalam negeri memerintahkan bupati/ walikota untuk membuat peraturan bupati/ walikota bahwa biaya tersebut dibebankan kepada masyarakat. Meskipun pendaftaran tanah sistematis lengkap sudah dilakukan di Kota Semarang, namun masih ditemui hambatan yang terkait Keputusan Bersama 3 Menteri Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor: 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis. Keputusan tersebut belum dapat sepenuhnya diterapkan di seluruh wilayah Kota Semarang. Faktor penyebabnya adalah ketentuan besaran biaya persiapan/pra sertifikasi yang ditetapkan belum mencukupi untuk operasional pada wilayah tertentu di Kota Semarang.

Berikut disampaikan oleh beberapa tim pelaksana PTSL Tahun 2021 di kelurahan Karanganyar Gunung Kecamatan Candisari Kota Semarang menyatakan bahwa:

“Berdasarkan rapat kesepakatan bersama tanggal 27 Januari 2021 yang dihadiri oleh pengurus LPMK dan seluruh Ketua Rw di Kelurahan Karanganyar Gunung untuk biaya prasertifikasi yang tertera dalam Surat Keputusan Bersama 3 Menteri tidak cukup atau tidak memadai sehingga disepakati dengan meminta iuran gotong royong sebesar Rp.500.000,00 kepada setiap peserta PTSL yang mendaftarkan tanahnya untuk disertipikatkan.”⁶

Iuran gotong royong sebesar Rp.500.000,00 tersebut dipergunakan untuk membiayai seluruh kegiatan Persiapan atau Pra Sertifikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) baik tanah masyarakat yang belum terdaftar atau mempunyai Sertipikat Hak Atas Tanah maupun tanah masyarakat yang sudah mempunyai Sertipikat Hak Atas Tanah, karena terdapat perbedaan yang signifikan antara program pensertipikatan tanah secara massal yang dahulu dengan program

⁶ Ghani, Wawancara selaku koordinator Tim Pelaksana PTSL Tahun 2021 Kelurahan Karanganyar Gunung Kecamatan Candisari Kota Semarang pada tanggal 15 September 2021.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yaitu terletak pada pengumpulan data fisik atau pengukuran bidang tanah, sebelum adanya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) kita sering mengenal istilah Prona atau Sertipikat massal lainnya.

Sebagian besar warga di Kelurahan Karanganyar Gunung, Kecamatan Candisari, Kota Semarang telah menerima kesepakatan terkait iuran gotong royong sebesar Rp.500.000,00 tersebut sehingga antusias untuk mendaftar cukup tinggi dengan diperoleh berkas pendaftar sejumlah \pm 850 bidang tanah yang belum bersertipikat. Meskipun demikian masih ada salah satu warga di Kelurahan Karanganyar Gunung yang juga ikut mendaftar dan membayar iuran akan tetapi melaporkan tentang besaran iuran yang tidak sesuai dengan ketentuan yaitu Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 kategori V (Jawa Bali) sebesar Rp. 150.000,- kepada Tim Reskrim Tipikor Polrestabes Kota Semarang.

Berbeda dengan apa yang sudah disampaikan oleh beberapa pelaksana PTSL Tahun 2021 kelurahan Karanganyar Gunung, berikut ini disampaikan pula oleh panitia pelaksana PTSL tahun 2021 di Kelurahan Jomblang Kecamatan Candisari Kota Semarang menyatakan bahwa:

“Di Kelurahan Jomblang setiap RW dibebankan Rp. 2.600.000,- untuk awal kegiatan PTSL Tahun 2021 ini dan disetorkan kepada ketua LPMK yang juga ditunjuk menjadi ketua pelaksana PTSL Tahun 2021 di Kelurahan Jomblang, selain itu masih ada kesepakatan rembug warga yang disepakati oleh Pengurus LPMK dan seluruh Ketua RW dan RT yang ada di Kelurahan Jomblang setiap bidang tanah yang mendaftarkan permohonan sertipikat melalui program PTSL Tahun 2021 dibebankan biaya prasertifikasi Rp.150.000,- akan tetapi ditengah perjalanan berlangsungnya kegiatan diminta iuran kembali sebesar Rp.100.000,-.”⁷

Berdasarkan pernyataan-pernyataan di atas dapat disimpulkan bahwa penyebab ketentuan Keputusan Bersama 3 Menteri Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor: 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis belum dapat diterapkan sepenuhnya di Kota Semarang adalah karena masing-masing wilayah atau kelurahan di Kota Semarang memiliki ketentuan biaya yang berbeda-beda. Selain itu, ukuran bidang tanah yang berbeda-beda tentunya membutuhkan biaya operasional persiapan pendaftaran yang berbeda pula.

2. Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Semarang Berdasarkan Keputusan Bersama 3 Menteri Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor: 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis

Kantor Pertanahan Kota Semarang Sendiri telah melaksanakan program PTSL sejak tahun 2017 dan telah sukses membagikan 2.498 sertifikat tanah untuk 21 kelurahan. Tahun ini, sertifikat tanah yang dibagikan meningkat tajam sesuai dengan

⁷ Joko, Wawancara selaku Ketua RW 09 Kelurahan Jomblang Gunung Kecamatan Candisari Kota Semarang pada tanggal 15 September 2021.

perencanaan Program PTSL Tahun 2021 mempunyai target 55.000 bidang untuk Peta Bidang Tanah (PBT), 50.000 bidang untuk Sertipikat Hak Atas Tanah (SHAT) dengan rincian 20.000 bidang untuk sertifikasi Aset Pemerintah Kota Semarang baik yang berupa bidang tanah maupun yang berupa Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial, sedangkan yang 30.000 bidang untuk tanah warga masyarakat yang belum bersertipikat dan 148.000 bidang untuk perbaikan data K4, atau yang dimaksud yaitu tanah-tanah yang sudah terdaftar dan bersertipikat dilakukan pengukuran kembali dalam rangka Validasi data baik validasi spasial (persil bidang tanah) maupun data tekstual (Buku tanah).

Target tersebut diatas ditentukan berdasarkan perhitungan sebagai berikut:

1. Luas wilayah Kota Semarang yang mencapai 373.67 KM² yang terdiri dari 16 wilayah Kecamatan dan 177 wilayah Kelurahan.
2. Dari luasan wilayah Kota Semarang tersebut dapat diperkirakan seluruh jumlah bidang tanah yang ada kurang lebih mencapai ± 627.120 Bidang tanah.
3. Bidang tanah yang telah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, yang didapatkan dari data pada komputer kantor pertanahan sejumlah 558.613 bidang atau 89,08%.
4. Bidang tanah yang belum terdaftar diperoleh dari pengurangan 627.120 – 558.613 = 68.507 bidang atau 10,92%.
5. Selain itu terdapat pula bidang tanah yang telah terdaftar dan sudah terpetakan sejumlah 418.004 bidang atau 74,83%.
6. Bidang tanah yang belum terpetakan sejumlah 140.609 bidang atau 25,17%.

Penetapan lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun Anggaran 2021 di Kota Semarang melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang meliputi seluruh Kelurahan di Kota Semarang sejumlah 177 Kelurahan dalam 16 wilayah Kecamatan, dengan pelaksanaannya dilakukan dalam satu Kelurahan setiap satu Kecamatan yang menjadi Prioritas dan dilanjutkan ke Kelurahan kedua yang berbatasan sehingga akan diperoleh suatu kelurahan lengkap terdaftar dan apabila sudah menyeluruh maka akan diperoleh suatu kecamatan yang lengkap terdaftar hingga Kota Semarang lengkap terdaftar.

Dalam rangka efisiensi dan efektivitas pelaksanaan PTSL ini maka kepala Kantor Pertanahan menetapkan penyebaran target PTSL yang dikonsentrasikan pada beberapa kabupaten/kota dalam satu provinsi secara bertahap, dengan memperhatikan dan mempertimbangkan ketersediaan sumber daya manusia yang ada dilingkungan Kantor pertanahan dan Kantor Wilayah BPN.

Berkaitan dengan penetapan lokasi sebagaimana yang dimuat didalam Pasal 5 dikatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menetapkan lokasi PTSL diwilayah kerjanya. Diantaranya berdasarkan ketersediaan anggaran khusus PTSL yang telah di alokasikan dalam APBN/APBD, diprioritaskan terhadap lokasi desa/kelurahan yang ada kegiatan PRONA/PRODA, dana desa, lintas sektor massal swadaya masyarakat, *Corporate Social Responsibility* (CSR) dan/atau program pendaftaran tanah massal lainnya, atau berdasarkan ketersediaan dana yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, untuk 1 (satu) desa/kelurahan PTSL dan mempertimbangkan

ketersediaan peta kerja, ketersediaan dan kemampuan optimal pelaksana PTSL pada masing-masing Kantor Pertanahan. Penetapan lokasi tersebut diupayakan di desa/kelurahan yang menjadi objek PTSL letaknya berdekatan.

Setelah selesai pelaksanaan program PTSL di lokasi Ajudikasi PTSL yang bersangkutan dengan terpenuhinya syarat-syarat yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Ketua Panitia Ajudikasi menyerahkan hasil pelaksanaan PTSL kepada Kepala Kantor Pertanahan disertai dengan data-data PTSL, selanjutnya dimohonkan kepada para pihak yang berhak dengan pembiayaan sendiri melalui mekanisme Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Setelah itu barulah penandatanganan atau penerbitan sertifikat hak atas tanah yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Secara tertulis dimuat didalam Pasal 2 ayat (2) yang pada intinya mengatakan bahwa adanya program dari pemerintah ini yang berupa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang dilaksanakan untuk memberikan jaminan 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.

Target Legalisasi Aset Tahun sebagaimana tertuang dalam DIPA Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional adalah sebanyak 8 juta Peta Bidang Tanah (PBT) dan 7,5 juta Sertipikat Hak Atas Tanah (HAT). Mengingat keterbatasan jumlah petugas ukur yang tersedia maka pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, disamping yang dilakukan secara Swakelola juga dilaksanakan oleh Pihak III.

Berdasarkan SBK Tahun 2018 Harga Satuan PBT dan Harga Satuan Sertipikat Hak Atas Tanah terdiri dari Tujuh Zonasi. Pada Tahun Anggaran sebelumnya Zonasi Wilayah dibagi menjadi lima Zonasi saja. Dua Zonasi tambahan adalah Zona Enam yaitu untuk wilayah Kepulauan dan Zona Tujuh untuk daerah terpencil/terluar. Satuan biaya tersebut dibedakan menjadi dua kategori yaitu satuan biaya pengukuran dan satuan biaya sertifikasi hak atas tanah. Pelaksanaan tahap Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) masih terdapat beberapa kendala dan hambatan, khususnya masalah pemahaman tentang merealisasikan anggaran sehingga menimbulkan keragu-raguan dalam pertanggungjawaban anggaran dan kegiatannya.

3. Perlindungan Hukum Pelaksana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang ada di Kelurahan Karanganyar Gunung, Kecamatan Candisari Kota Semarang akibat Keputusan Bersama 3 Menteri

Perlindungan hukum pelaksana PTSL yang ada di Kelurahan Karanganyar Gunung, Kecamatan Candisari Kota Semarang akibat Keputusan Bersama 3 Menteri diperlukan suatu bentuk pondasi hukum yang kokoh, pondasi hukum pertanahan terdapat pada Hukum agraria di Indonesia secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Pemerintah dalam rangka untuk menjamin perlindungan hukum diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah tersebut memiliki tujuan agar dapat memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Hal ini dikarenakan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah berupa penerbitan alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Alat bukti kepemilikan tersebut dapat digunakan untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Sertipikat hak atas tanah merupakan benang merah yang menghubungkan antara kepastian hukum, bidang tanah dan pemegang hak. Pasal 19 ayat (2) huruf (c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa: "Pemberian surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat" tetapi hal yang ditegaskan dalam pasal tersebut belum menjamin sepenuhnya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah., karena sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut sistem stelsel negatif bertendensi positif, artinya segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai tanda bukti yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya yang tidak benar.⁸ Disisi lain, pembuktian ketidakbenaran data sebagaimana dimaksud dalam sistem pendaftaran stelsel negatif bertendensi positif memiliki batasan waktu bagi pihak lain yang berkeberatan atas suatu hak yang dipegang oleh pemegang hak atas tanah.

Perlindungan hukum terhadap sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat, tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya aturan hukum secara formil, tetapi lebih penting adalah sejauhmana penerapan aturan-aturan secara benar sehingga substansi hukum terpenuhi. Oleh karena itu alur proses permohonan dan perekaman data fisik dan yuridis, serta subyek hak harus dilaksanakan secara seksama sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan petunjuk pelaksanaan pendaftaran tanah yang berlaku.⁹

Kontruksi hukum yang ingin dibangun oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam penerbitan suatu sertipikat hak atas tanah yaitu meliputi, kepastian obyek, kepastian hak dan kepastian subyek yang dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Kepastian hukum obyek hak

Penetapan letak tepat bidang tanah merupakan salah satu yang sangat menentukan nilai kepastian hukum hak atas tanah yang terdaftar. Kepastian obyek hak ini meliputi letak dan batas-batas bidang tanah yang dilekati suatu hak di atasnya. Terkait dengan kepentingan tersebut tersedianya peta dasar pendaftaran tanah sangat diperlukan, terutama untuk memastikan letak tepat sebidang tanah yang sudah dilekati suatu hak, serta keberadaan bidang-bidang tanah lainnya, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.¹⁰

⁸ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*. (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 7.

⁹ Rahmat Ramadhani, *Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara De Lega Lata, Volume 2, Nomor 1, 2017, hlm. 146.

¹⁰ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosilogis, (Jakarta: Republika, 2018) hlm. 127.

2. Kepastian hukum status tanah

Kajian terhadap status hukum suatu hak atas tanah penting dilakukan untuk menggali tentang jaminan kepastian hukum terhadap sertipikat hak atas tanah yang akan diterbitkan. Ada berbagai macam status hukum atas tanah yang masing-masing status tersebut mengandung hak dan kewajiban kepada pihak yang memunyainya.¹¹

3. Kepastian hukum subyek hak

Pembahasan seputar masalah pertanahan memang seakan tidak ada habisnya, hal tersebut sejalan dengan bertambahnya populasi manusia sebagai subjek hukum yang mendongkrak angka kebutuhan akan tanah dan pemanfaatannya, tetapi berbanding terbalik dengan jumlah ketersediaan tanah yang cenderung bersifat statis.

Terwujudnya suatu jaminan kepastian hukum sertipikat hak atas tanah juga dipengaruhi oleh kepastian akan subyek hukum sebagai pemegang hak atas tanah (subjek hak), sebab dari kajian kepastian subyek hak ini setidaknya akan menjawab tentang siapa yang berhak. Kepastian subyek adalah kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa yang berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga, serta untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.¹²

Terkait dengan hal tersebut, penelitian akan riwayat penguasaan tanah juga merupakan suatu kegiatan yang sangat penting strategis dan hasilnya merupakan faktor penentu kebenaran aspek yuridis dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah. Penelitian terhadap riwayat penguasaan tanah ini setidaknya dituntut untuk dapat menemukan informasi tentang proses penguasaan dan peralihan-peralihannya termasuk pihak-pihak yang menguasai tanah sebelum tanah dikuasai pemohon. Dengan arti kata lain, kepastian subyek hak merupakan upaya untuk membuktikan kebenaran hak yang dimohonkan dilakukan dengan cara menelaah riwayat penguasaan/pemilikan tanah secara runtut dari awal sampai dengan dikuasai/dimiliki oleh si pemohon hak termasuk proses perolehan haknya (baik penguasaan langsung maupun peralihan atau pemindahan hak). Telaah akan hal tersebut ditujukan untuk menemukan adanya itikad baik atau sebaliknya dari pemohon dan hal ini sudah barang tentu juga berefek pada penentuan kadar kepastian hukum sertipikat hak atas tanah.

Kepastian subyek memiliki perananan penting dalam mendudukan dan menunjukan siapa yang berhak atau tidak dalam penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan suatu bidang tanah. Sehingga untuk melihat secara detail tentang kepastian subyek hak ini, maka unsur-unsur yang penting untuk diteliti ada berkaitan dengan identitas subyek, domisili, pekerjaan, kewarganegaraan dan lain sebagainya.¹³

¹¹ *Ibid.*, hlm. 130.

¹² Rahmat Ramadhani, *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Medan: Pustaka Prima, 2018), hlm. 151.

¹³ *Ibid.*, hlm. 152.

Dasar hukum PTSL yang berlaku saat ini yaitu Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, 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.

Notaris & PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Semarang Raj. SA. Rini Andrijani, yang menyatakan bahwa :

“Program pemerintah berupa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2021 di Kota Semarang sangat membantu masyarakat terkait pendaftaran tanahnya, karena pendaftaran tanah yang dilakukan secara mandiri oleh masyarakat sering menemui kendala baik yang diurus oleh pemohon perorangan maupun yang dikuasakan melalui Notaris & PPAT.”¹⁴

Sering terdapat kendala ketika pemohon yang akan mendaftarkan tanahnya melalui proses mandiri atau rutin di Kantor Pertanahan Kota Semarang, baik terkait persyaratan maupun biaya-biaya yang timbul dari kegiatan tersebut. Disampaikan juga pernyataan dari Notaris & PPAT Berikut disampaikan oleh Notaris & PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Semarang Raj. SA. Rini Andrijani, SH yang bahwa :

Biaya Pendaftaran Tanah pertama kali melalui program Pendaftaran Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2021 relatif murah, akan tetapi jika dilihat besaran biaya persiapannya yang tertuang dalam Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 kategori V (Jawa Bali) sebesar Rp. 150.000,- sangat kurang dengan kebutuhan dan persiapannya sangat banyak dari mempersiapkan berkas pendaftaran, blangko pendaftaran, meterai dan patok bidang tanah yang harus disediakan pemohon maka peraturan tersebut harus dikaji ulang atau direvisi.¹⁵

Selain pertimbangan tersebut diatas maka sangat diperlukan peningkatan kualitas SDM petugas pelaksana PTSL dan penambahan jumlah petugas pelaksana PTSL agar pemenuhan target tercapai sesuai dengan jadwal yang sudah ditentukan, dan juga tidak mengganggu pelayanan umum lainnya di Kantor Pertanahan yang didaftarkan melalui mandiri atau rutin.

Terhadap obyek yang akan didaftarkan melalui PTSL adalah semua bidang tanah sesuai dengan penguasaan fisik terakhir sekarang, dengan mempertimbangkan data yuridis sehingga akan didapatkan output K1,K2,K3 dan K4, sehingga pemerataan hasil PTSL ini didapatkan Sertipikat Hak Atas Tanah bagi tanah-tanah yang selama ini belum tersentuh oleh Kantor Pertanahan dan masyarakat juga merasa keberatan untuk didaftarkan secara mandiri mengingat biaya dan waktu.

¹⁴ Raj. SA. Rini Andrijani, Wawancara, Notaris & PPAT Kota Semarang selaku mitra kerja BPN Kota Semarang pada tanggal 15 September 2021.

¹⁵ *Ibid.*

Berdasarkan penelitian ini, Bentuk perlindungan hukum terkait dengan masalah besaran biaya persiapan/pra sertipikasi yang tertuang dalam Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 kategori V (Jawa Bali) sebesar Rp. 150.000,-.

Hasil pemeriksaan atau permintaan keterangan dari Reskrim Tipikor Polrestabes Kota Semarang kepada tim pelaksana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2021 di Kota Semarang khususnya panitia pendamping yang ada di kelurahan Karanganyar Gunung, ditemukan bentuk perlindungan hukum yang bersifat preventif atau pencegahan. Artinya bahwa dalam usaha pemerintah mencegah adanya tindak korupsi baik berupa pungutan liar maupun gratifikasi yang mengatasnamakan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2021 di Kota Semarang dilakukan sosialisasi, edukasi atau pemberitahuan kepada masyarakat bahwa , adanya Peraturan Pemerintah yang telah dibuat berupa Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 kategori V (Jawa Bali) sebesar Rp. 150.000,-

Dari pernyataan Akbp. Aris Munandar selaku Kanit Reskrim Tipikor Polrestabes Kota Semarang dalam sosialisasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2021, di Kelurahan Jomblang Kecamatan candisari Kota Semarang menyampaikan bahwa apabila dengan perhitungan detail kebutuhan biaya persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2021 melebihi ketentuan yang tertuang dalam Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 kategori V (Jawa Bali) sebesar Rp. 150.000,- maka disarankan untuk tim pelaksana pendamping Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2021 yang ada di Kelurahan masing-masing menyampaikan kepada masyarakat melalui perangkat RT dan RW, setelah ada kesepakatan dibuatkan hasil keputusan bersama baik dalam bentuk berita acara kesepakatan atau rembung warga agar semua mengetahui dan menjadi aturan yang mengikat.

Panitia pendamping yang ada di Kelurahan mempunyai kewajiban melaporkan setiap uang iuran yang masuk atau diterima dan juga yang sudah dikeluarkan atau dibelanjakan sehingga jelas fungsi dan kegunaannya juga sesuai amanah yang sudah disepakati bersama, ketika sampai dengan akhir kegiatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2021 di Kelurahan tersebut ternyata masih ada sisa uang iuran maka wajib dilaporkan dan dikembalikan ke warga baik melalui perangkat RT , RW atau secara langsung ke peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2021.

Peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2021 juga mempunyai kewajiban yaitu mengisi blangko pendaftaran secara benar dan lengkap sesuai dengan bukti kepemilikan tanahnya, dan membayar uang iuran yang sudah disepakati bersama, dan mempunyai hak bahwa bidang tanahnya akan didaftar, diukur, diumumkan, diterbitkan dan dibagikan Sertipikat hak atas tanahnya.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memberikan kemudahan pada masyarakat untuk memperoleh sertipikat tanah dan Pemerintah akan memiliki peta tunggal terkait tanah di Indonesia. Selain itu, meskipun menyimpangi beberapa

ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya berkaitan dengan penangguhan pembayaran pajak peralihan (BPHTB dan/atau PPh) dan jangka waktu pengumuman, kegiatan ini tetap memberikan kepastian hukum pada masyarakat dalam penguasaan tanah yang berasal dari kegiatan PTSL. Hal ini disebabkan karena kegiatan PTSL di Kota Semarang dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam Permen ATR/BPN No 6 Tahun 2018.

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka kesimpulan dalam penelitian adalah sebagai berikut :

- a. Faktor yang menyebabkan Keputusan Bersama 3 Menteri Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor: 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis sulit dilaksanakan di Kota Semarang adalah ketentuan besaran biaya persiapan/pra sertifikasi yang ditetapkan belum mencukupi untuk operasional pada wilayah tertentu di Kota Semarang. Masing-masing wilayah atau kelurahan di Kota Semarang memiliki ketentuan biaya operasional yang berbeda-beda. Selain itu, ukuran dan bentuk bidang tanah yang berbeda-beda tentunya membutuhkan biaya operasional persiapan pendaftaran yang berbeda pula.
- b. Pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Semarang berdasarkan Keputusan Bersama 3 Menteri Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor: 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis sudah terlaksana dengan baik sesuai dengan target yang ditetapkan. Namun demikian dalam pelaksanaannya terkadang mengalami hambatan, yaitu adanya perbedaan persepsi di masyarakat berkaitan dengan biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diasumsikan gratis tetapi masih dibebani biaya untuk keperluan sertifikasi. Besaran biaya persiapan/pra sertifikasi yang tertuang dalam Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 kategori V (Jawa Bali) sebesar Rp. 150.000,-. Pembiayaan tersebut tidak termasuk biaya pembuatan akta, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dan pajak penghasilan (PPh) sehingga terdapat masyarakat yang masih keberatan. Selain itu, masih ada peserta PTSL yang keberatan terhadap biaya BPHTB dan PPh dikarenakan terlalu tinggi biaya pajak yang harus dibayarkan sehingga banyak pemilik tanah yang belum mampu untuk melunasi pajak terhutang tersebut.
- c. Perlindungan hukum pelaksana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang ada di Kelurahan Karanganyar Gunung, Kecamatan Candisari Kota Semarang akibat Keputusan Bersama 3 Menteri memerlukan pondasi hukum yang kuat. Terkait tim pelaksana pendamping yang ada di Kelurahan mendapatkan perlindungan hukum preventif dari Tim Reskrim Tipikor Polrestabes Kota Semarang agar pelaksana pendamping dapat bekerja dengan tenang dan sesuai dengan target yang akan dicapai, yaitu menjadikan Kelurahan yang sudah ditetapkan sebagai lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2021 menjadi Kelurahan yang

lengkap terdaftar seluruh bidang tanahnya di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang.

- d. Pondasi hukum terkait dengan masalah keagrariaan di Indonesia secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Selain itu, dasar hukum PTSL lainnya yang berlaku saat ini yaitu Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Surat 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.

2. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

- a. Surat 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 khusus diktum ketujuh kategori V (Jawa Bali) sebesar Rp. 150.000,- agar ditinjau kembali atau di revisi karena nilai tersebut dianggap belum mencukupi untuk kegiatan persiapan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2021 di Kota Semarang
- b. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang sebaiknya melakukan penyederhanaan prosedur pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan melakukan sosialisasi terhadap masyarakat, memberikan pemahaman secara jelas mengenai syarat dan prosedur pelayanan serta mengajak dan menyuruh untuk melengkapi persyaratan dalam pendaftaran pelayanan PTSL.
- c. Sebelum Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang menerbitkan sertipikat hak milik melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan Keputusan Bersama 3 Menteri, maka harus lebih jeli, teliti dalam memastikan keakuratan data subjek, data objek dan status hak atas tanah yang akan diterbitkan sertipikatnya. Dan meminta pemohon untuk melengkapi persyaratan bebas dari sengketa dan memberikan pemahaman dan penjelasan tentang proses dan syarat pelayanan program PTSL.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi, *“Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya”*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007).
Adrian Sutedi, *“Sertifikat Hak Atas Tanah”*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).
Ali Achmad Chomzah, *“Hukum Agraria Pertanahan Indonesia”*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004).

- Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, “*Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*”, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009).
- Bachtiar Effendie, “*Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*”, (Bandung: Penerbit Alumni, 1993).
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, “*Metode Penelitian*”, (Jakarta: Bumi Aksara, 2001).
- Cindy Ayu Prasasi, “*Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2014 tentang Penanganan Anak Jalanan, Gelandangan, dan Pengemis*”, (Semarang: Skripsi Undip, 2016).
- Dadang Kahmad, “*Metode Penelitian Agama*”, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2000).
- Elsa Safitri, “*Implementasi Percepatan Legalisasi Aset untuk Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan*”, (online), (<http://www.salfamedia.com/implementasi-percepatan-legalisasiaset-untuk-mewujudkan-tertib-administrasi-pertanahan/>), diakses, Jumat, 20 Juli 2018)
- FX. Sumarja, “*Hukum Pendaftaran Tanah*”, (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2018).
- Glosarium, “*Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli*” (<https://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>) diakses pada tanggal 7 November 2019
- Hadi Subhan Dkk, “*Perlindungan TKI Masa Pra Penempatan, Selama Penempatan Dan Purna Penempatan*”, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum Dan HAM RI, 2013).
- Imam koeswahyono, “*Hukum Penatagunaan Tanahdan Penataan Ruang di Indonesia*”, (Yogyakarta: Cetakan Pertama, UB Pers, 2012).
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd, Rahim Lubis, “*Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional*”, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2010).
- Moch Nazir, “*Metode Penelitian*”, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2008).
- Muchtar Wahid, “*Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah; Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosilogis*”, (Jakarta: Republika, 2018).
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, “*Hukum Pendaftaran Tanah*”, (Bandung: Mandar Maju, 2008).
- Peter Mahmud Marzuki, “*Penelitian Hukum*”, (Jakarta: Kencana, 2005).
- Rahmat Ramadhani, “*Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*”, (Medan: Pustaka Prima, 2018).
- Soerjono Soekanto, “*Pengantar Penelitian Hukum*”, Cet. 3, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986).
- Soerjono Soekanto, “*Pengantar Penelitian Hukum*”, (Jakarta: UI Press, 2007).
- Tatang M. Aminrin, “*Menyusun Rencana Penelitian*”, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1995).
- Tiara Kusumawati, “*Tinjauan Yuridis Pembatasan Pemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Indonesia Keturunan Tionghoa (Studi Kasus Terhadap Instruksi Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor K.898/I/A1975)*”, (Semarang: Skripsi Undip, 2010).
- Titin Astini dan Aah Johariyah, “*Melakukan Proses Administrasi*”, (Bandung: Armico, 2004).

Urip Santoso, “*Perolehan Hak Atas Tanah*”, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015).

Zakky, “Unsur-Unsur Perlindungan Hukum Beserta Contoh dan Penjelasan” (<https://www.seluncur.id/unsur-unsur-perlindungan-hukum/>) diakses pada tanggal 27 Februari 2020 pukul 09.15

Peraturan Perundang-undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1950 tentang Dasar-Dasar Pendidikan dan Pengajaran di Sekolah

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerduta)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Keputusan Bersama Menteri ATR/BPN, 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.

Jurnal

Mira Novana Ardani, “*Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum*”, Jurnal Gema Keadilan Volume 6, Edisi III, 2019.

Rahmat Ramadhani, “*Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah*”, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara De Lega Lata, Volume 2, Nomor 1, 2017.

Satjipto Rahardjo, “*Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*”, Jurnal Masalah Hukum, 1993.