
**PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM MEMBERIKAN JAMINAN
KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH MELALUI PROGRAM
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
DI KOTA SEMARANG**

Mastur, Ery Arsita Dewi

Fakultas Hukum Universitas Wahid Hasyim Semarang,
mastur@unwahas.ac.id, arsitadewiery@gmail.com

Abstract

This research discusses the role of the Land Office in providing legal certainty for land rights through the Comprehensive Systematic Land Registration Program (PTSL) in the city of Semarang. The Constitution of the Republic of Indonesia of 1945 establishes the foundation that land, water, and natural resources are controlled by the state for the prosperity of the people. The Basic Agrarian Law (UUPA) serves as the legal framework governing land tenure and assigns the government the task of land registration. Land registration is an effort to provide legal certainty for land rights. The PTSL program is implemented as part of the government's efforts to expedite land registration in an easily understandable and cost-effective manner. However, there are challenges in its implementation, such as the lack of data validity due to prioritizing speed over accuracy. The Land Office, as the land registration authority in Indonesia, plays a key role in the implementation of PTSL. This research focuses on the implementation of PTSL in the city of Semarang, acknowledged as the best in Indonesia. The aim is to evaluate the extent of the Land Office's role in providing legal certainty for land rights through this program and to identify potential challenges. By considering the experience of land certification that prioritizes speed, this research is expected to provide insights into the effectiveness and challenges of PTSL implementation at the local level, as well as the Land Office's contribution to ensuring legal certainty for land rights in the city of Semarang.

Keywords: Legal Certainty Assurance, Comprehensive Systematic Land Registration

PENDAHULUAN

Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal 33 ayat (3) menetapkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam di dalamnya dikuasai oleh negara untuk kemakmuran rakyat. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) memberi wewenang pada negara untuk mengatur pemanfaatan dan hubungan hukum terkait bumi, air, dan ruang angkasa. Hak negara ini, disebut hak menguasai, memberikan kewenangan kepada negara untuk memberikan hak atas tanah kepada individu atau badan hukum. UUPA menetapkan bahwa pendaftaran tanah oleh pemerintah, khususnya Badan Pertanahan Nasional

(BPN), penting untuk menjaga kepastian hukum dan mencegah konflik. Dalam UUPA menegaskan hak negara yang disebut sebagai hak menguasai, yang memungkinkan pemerintah memberikan hak atas tanah kepada individu atau badan hukum. Pemerintah, sebagai wakil negara, memiliki tugas mengatur hak-hak penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan sumberdaya tanah. Oleh karena itu, UUPA dan peraturan pelaksanaannya mengamankan pendaftaran tanah sebagai sarana untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Dalam upaya melaksanakan kebijakan tersebut, Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertanggung jawab atas penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Proses pendaftaran tersebut mencakup kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan daftar tanah. Pendaftaran tanah dapat dilakukan secara sistematis atau sporadis, dengan keduanya mengacu pada prakarsa pemerintah atau masyarakat dalam mengurus pendaftaran tanah. Namun kendala muncul terutama dalam pendaftaran tanah secara sistematis, dimana terbatasnya kemampuan ekonomi pemerintah mengakibatkan tidak semua wilayah dapat ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis. Dampak dari kurangnya pendaftaran tanah lengkap adalah ketidakpastian hukum kepemilikan tanah dan munculnya sertipikat yang tidak valid. Fenomena ini diperparah dengan adanya informasi mengenai sertipikat palsu, "aspal," tumpang tindih, atau ganda, yang merugikan masyarakat dan menimbulkan konflik hukum.

Menghadapi permasalahan tersebut, pemerintah menjalankan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai bagian dari upaya percepatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. PTSL diharapkan menjadi solusi dengan memberikan akses yang mudah dan biaya yang terjangkau bagi masyarakat yang ingin mendaftarkan kepemilikan hak atas tanahnya. Pada tahap ini, penelitian fokus pada peran Badan Pertanahan Nasional dan kantor pertanahan di Kota Semarang, dalam implementasi PTSL dan kendala-kendala apa yang ada dalam pelaksanaan PTSL di kota Semarang.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris atau penelitian hukum non doktrinal. Pendekatan ini merupakan studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan bekerjanya hukum dalam masyarakat. Hal

ini mencakup aspek yuridis dan empiris (sosiologis), dengan mengumpulkan data primer dari hasil penelitian lapangan serta data sekunder dari literatur. Penelitian ini bertujuan untuk menilai apakah pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang sesuai dengan ketentuan/aturan. Selain itu, penelitian ini juga mengidentifikasi peran Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai instansi pemerintah yang melaksanakan PTSL dalam memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah melalui program tersebut, termasuk mengidentifikasi kendala-kendala yang mungkin muncul dalam pelaksanaannya.

Data sebagian saya peroleh dari hasil penelitian lapangan pada masalah yang akan disoroti, studi kepustakaan, catatan kuliah, media cetak, dan saya juga melakukan wawancara pada para pejabat/instansi yang terkait pada permasalahan ini. Metode analisis data yang diterapkan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif. Pendekatan ini melibatkan deskripsi dan analisis terhadap materi, isi, dan keabsahan data yang diperoleh dari wawancara, studi kepustakaan, dan studi dokumentasi. Tujuannya adalah untuk menggambarkan suatu peristiwa dalam masyarakat, khususnya terkait peran Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), serta kendala-kendala yang dihadapi dalam implementasinya di Kota Semarang. Selanjutnya, hasil analisis dari wawancara, studi kepustakaan, dan studi dokumentasi digunakan sebagai dasar untuk mengidentifikasi titik kesenjangan dan permasalahan dalam pelaksanaan peran Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam PTSL. Analisis secara yuridis akan dilakukan dengan merujuk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dapat dihasilkan simpulan yang akurat dan objektif mengenai peran serta kendala Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah melalui program PTSL di Kota Semarang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Peran Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam Setiap Tahapan PTSL di Kota Semarang

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Indonesia, khususnya di Kota Semarang, adalah inisiatif pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah kepada masyarakat. PTSL memungkinkan pemilik

tanah memperoleh sertifikat tanah secara gratis, mengurangi kendala biaya yang seringkali menjadi hambatan dalam proses pembuatan sertifikat. Program ini diharapkan dapat menghindari potensi sengketa dan perselisihan tanah di masa mendatang. Meskipun memiliki tujuan besar dalam meningkatkan kepastian hukum, penerapan PTSL juga menghadirkan tantangan terutama efisiensi pelaksanaan.

Khususnya di Kota Semarang, PTSL menjadi fokus utama pemerintah setempat dalam memberikan sertifikat tanah secara menyeluruh. Penetapan lokasi PTSL melibatkan seluruh kelurahan di Kota Semarang, dengan prioritas pelaksanaan di setiap kecamatan. Meskipun program ini telah memberikan ribuan sertifikat kepada masyarakat, peran Kantor Pertanahan Kota Semarang menjadi krusial untuk memastikan efisiensi dan efektivitas penuh dari PTSL. Oleh karena itu, penelitian ini akan mengeksplorasi sejauhmana kontribusi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah melalui pelaksanaan program PTSL.

Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menekankan pentingnya jaminan kepastian hukum terkait hak atas tanah. Dalam konteks ini, penelitian akan membahas peran Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menyediakan kepastian hukum hak atas tanah melalui program PTSL. Salah satu permasalahan yang muncul adalah terkait dengan asas publisitas, yang memiliki perbedaan pengaturan antara Peraturan Menteri ATR/KaBPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perbedaan signifikan terdapat pada jangka waktu pengumuman data fisik dan data yuridis, di mana PTSL menerapkan 14 hari, sementara peraturan sebelumnya mensyaratkan 30 hari. Perbedaan pengaturan asas publisitas dapat menimbulkan potensi sengketa di masa mendatang, karena prinsipnya peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan yang lebih tinggi. Namun, seiring dengan teori jenjang norma hukum, aturan yang lebih rendah tidak otomatis dibatalkan tanpa adanya putusan judicial review. Oleh karena itu, Peraturan Menteri ATR/KaBPN Nomor 6 Tahun 2018 tetap sah sebagai dasar penerbitan sertifikat PTSL selama belum ada keputusan resmi dari Mahkamah Agung terkait hal ini. Pertentangan pengaturan waktu pengumuman ini dapat dianalisis dengan asas-asas peraturan perundang-undangan, seperti asas *lex superior derogat legi inferior* (asas hierarki), asas *lex specialis derogat legi generali*, dan asas *lex posterior derogat legi priori*, walaupun pada konteks tertentu penerapannya dapat memunculkan ketidaksesuaian yang perlu

mendapatkan penanganan lebih lanjut. Menurut Peraturan Menteri ATR/KaBPN Nomor 6 Tahun 2018 terkait PTSL muncul seiring dengan Pasal 8 ayat (2) UU No. 12 Tahun 2011 yang menyatakan bahwa peraturan perundang-undangan memiliki kekuatan hukum mengikat selama diperintahkan oleh peraturan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan. PTSL dianggap sebagai perintah dari Pasal 19 UUPA, menjadi sumber hukum bagi Peraturan Menteri. Namun, perubahan-perubahan dalam regulasi PTSL menandakan adanya dinamika birokrasi di kantor pertanahan. Untuk mengatasi pertentangan, sinkronisasi antara Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri ATR/KaBPN Nomor 6 Tahun 2018 perlu dilakukan, sejalan dengan perlunya stabilitas regulasi PTSL.

Langkah lain yang dapat diambil adalah mengurangi frekuensi perubahan dalam Peraturan Menteri tentang PTSL, mengingat perubahan sebanyak tiga kali dalam satu tahun menunjukkan kurangnya konsep yang jelas. Pengaturan PTSL seharusnya lebih cocok diatur dalam Peraturan Pemerintah untuk mendukung percepatan dan menghindari perubahan terburu-buru. Selain itu, dukungan terhadap kantor pertanahan melalui penyempurnaan perangkat peraturan dan dasar hukum tertulis menjadi krusial untuk menjaga kelancaran proses pendaftaran tanah melalui PTSL. Kejelasan dan kelengkapan peraturan adalah kunci untuk memastikan PTSL berjalan efisien dan memberikan jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum. Peran PTSL dalam pendaftaran tanah membawa dampak positif, menghasilkan sertipikat sebagai bukti hak yang melibatkan kepastian status, subjek, dan objek hak. Oleh karena itu, perbaikan atau penyempurnaan peraturan dalam PTSL harus berfokus pada fungsi utamanya untuk menyediakan informasi dan perlindungan hukum. Dengan begitu, PTSL dapat terus memberikan kemudahan, percepatan, dan jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, serta mengurangi potensi sengketa tanah di masa mendatang.

2. Kendala-kendala Kantor BPN Kota Semarang dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Pelaksanaan PTSL di setiap kantor pertanahan menghadapi berbagai hambatan meskipun telah diatur oleh berbagai peraturan dan petunjuk teknis. Salah satu contohnya adalah tumpang tindihnya peraturan, kurangnya jumlah petugas ukur ASN, kendala pembiayaan, dan ketersediaan alat ukur yang terbatas. Di Kota Semarang, meskipun berhasil mencapai target dengan membagikan 2.498 sertifikat tanah untuk 21 kelurahan sejak 2017, Kantor Pertanahan Kota Semarang masih menghadapi

kendala-kendala tertentu dalam pelaksanaan PTSL.

Kendala pertama, yang dihadapi adalah terbatasnya sumber daya manusia (SDM) di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Meskipun dikategorikan sebagai Kantor Pertanahan Tipe A, dengan total 133 pegawai (73 ASN dan 60 P3K), jumlah ini tidak sebanding dengan volume pekerjaan yang besar terutama dalam pelaksanaan PTSL. Mutasi, promosi, dan kekurangan petugas ukur juga menjadi kendala yang membutuhkan manajemen kinerja yang efektif untuk memastikan pegawai sesuai dengan sasaran instansi. Manajemen SDM menjadi aspek penting untuk mengatasi keterbatasan ini dan meningkatkan kinerja pegawai, terutama dalam kegiatan rutin dan PTSL. Kualitas SDM, terutama petugas Pengumpulan Data Fisik (Puldasic) dan Pengumpulan Data Yuridis (Puldadis), sangat mempengaruhi pelaksanaan PTSL. Ketersediaan SDM yang berkualitas, berintegritas, dan kompeten menjadi kunci keberhasilan dalam mencapai target dan sasaran PTSL.

Kebutuhan akan SDM yang memadai menjadi faktor penentu dalam kelancaran pelaksanaan PTSL, baik dari segi kualitas maupun kuantitas. Terlebih lagi, kantor pertanahan juga harus menjalankan tugas rutin pelayanan pendaftaran tanah yang memiliki volume pekerjaan yang besar. Oleh karena itu, perlu adanya sinergi antara kegiatan rutin dan PTSL untuk memastikan efisiensi dan efektivitas dalam pelaksanaan tugas sehari-hari kantor pertanahan. Strategi atau terobosan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai solusi untuk mengatasi kendala terkait terbatasnya sumber daya manusia dalam pelaksanaan PTSL di Kota Semarang, diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Menyusun juknis internal PTSL, tujuannya untuk menyamakan persepsi para petugas mengenai tahapan dan Produk PTSL;
- b. Menambah petugas fisik dari mahasiswa dan SMK Pengukuran sebanyak 60 pokja lapangan dan pendamping petugas yuridis dibantu oleh ketua RT/RW dan unsur Kelurahan;
- c. Sosialisasi program PTSL bekerjasama dengan Pemerintah Kota Semarang, melalui surat edaran dari Walikota;
- d. Membuat data center. Data center sebagai kebutuhan Kantor Pertanahan Kota Semarang berfungsi untuk mengumpulkan data fisik dan data yuridis seperti:
 1. cek bidang sebelum membuat NIB untuk memfilter berkas;
 2. mengintegrasikan bidang dan subjeknya sama dengan PBT;

3. plotting untuk K 4;
4. pekerjaan lebih cepat dan tepat karena fokus pada aplikasi.

Selanjutnya, guna mengatasi kekurangan sumber daya manusia (SDM), Kantor Pertanahan Kota Semarang mengambil inisiatif dengan membagi total pegawai, yang berjumlah 133 orang, menjadi dua kelompok. Kelompok pertama, sebanyak 62 orang, ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan rutin, sementara kelompok kedua, yang terdiri dari 71 orang, fokus pada pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Khusus untuk pelaksanaan PTSL, dibentuk enam tim PTSL dan tiga puluh tim Pokja Lapangan, dengan dukungan dari mahasiswa dan aparat kelurahan.

Kendala Kedua, Keterbatasan sarana prasarana serta biaya menjadi hambatan dalam pelaksanaan PTSL di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Kendala ini meliputi kekurangan alat ukur berteknologi, jaringan internet, komputer, printer, serta ruangan kantor yang memadai untuk pengelolaan warkah hasil produk PTSL. Selain itu, diperlukan anggaran yang mencukupi untuk mendukung pelaksanaan PTSL, termasuk untuk keperluan di basecamp. Untuk mengatasi hal ini, terjalin kerja sama yang baik antara Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan Pemerintah Kota Semarang, yang menghasilkan naskah perjanjian hibah daerah untuk bantuan keuangan. Pemerintah Provinsi Jawa Tengah juga memberikan bantuan berupa penyediaan sarana dan prasarana seperti basecamp, kendaraan, komputer, printer, modem, meja, dan kursi bagi Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Kendala Ketiga, Dalam mendukung pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), partisipasi dan dukungan dari berbagai pihak, terutama masyarakat sebagai subjek utama, sangat diperlukan. Membangun peran serta masyarakat dan pemangku kepentingan bukanlah tugas yang mudah, namun dapat terwujud melalui perubahan mindset, khususnya di kalangan masyarakat, dengan membangun kesadaran untuk ikut serta dalam program tersebut. Salah satu komponen kunci dalam partisipasi efektif masyarakat adalah ketersediaan informasi publik yang jelas. Dalam konteks pelaksanaan PTSL, informasi ini disampaikan pada tahap penyuluhan, di mana masyarakat diminta untuk hadir dan berpartisipasi. Selain penyuluhan, masyarakat juga memiliki tugas dan kewajiban dalam pengumpulan data fisik dan yuridis, seperti memasang tanda batas, menjaga patok batas, menandatangani gambar ukur, dan melengkapi dokumen administrasi yang diperlukan.

Namun, pada tahapan pengumpulan data fisik, kesadaran masyarakat terhadap tanggung jawab mereka dalam pengukuran dan pemasangan patok batas bidang tanah

masih rendah. Ketidakhadiran masyarakat di lapangan dapat disebabkan oleh kurangnya pemahaman terhadap tugas dan kewajiban mereka dalam mendukung program PTSL. Sebagian besar masyarakat beranggapan bahwa pemasangan patok tanda batas merupakan tugas petugas kelurahan dan petugas ukur, sehingga mereka merasa sudah memenuhi kewajiban dengan membayar biaya yang dibebankan sebagai peserta PTSL.

Seharusnya, pemeliharaan dan penempatan patok batas adalah tanggung jawab pemilik hak atas tanah. Jika tidak ada kesepakatan batas antara pihak-pihak yang berkepentingan, pengukuran dilakukan berdasarkan batas-batas yang sebenarnya, dengan catatan bahwa batas tersebut bersifat sementara hingga ada kesepakatan atau keputusan pengadilan. Oleh karena itu, kesepakatan dan kehadiran pemilik tanah dalam PTSL adalah kewajiban yang harus dipenuhi. Kantor Pertanahan Kota Semarang menghadapi kendala terkait minimnya partisipasi masyarakat dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Sebagai upaya penyelesaiannya, strategi dilakukan melalui kegiatan penyuluhan. Penyuluhan ini merupakan langkah awal penting untuk mengubah mindset masyarakat dan membangun kesadaran akan pentingnya partisipasi dalam PTSL. Dalam tahapan penyuluhan, informasi tentang program PTSL disosialisasikan melalui berbagai media, seperti brosur di tempat-tempat ramai, papan pengumuman di kelurahan, dan media massa maupun online.

Sosialisasi tidak hanya terbatas pada informasi umum, melainkan juga mencakup edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya penetapan dan pemasangan tanda batas dalam pengukuran. Masyarakat diberikan pemahaman bahwa pemilik tanah memiliki kewajiban menunjukkan batas-batas bidang tanahnya dan memasang tanda batas jika sudah ada kesepakatan dengan pemegang hak bidang tanah yang berbatasan. Namun, pada tahapan pengumpulan data fisik, kesadaran masyarakat masih rendah. Terbukti dengan minimnya partisipasi dalam kegiatan pengukuran bidang tanah dan pemasangan patok. Sebagian masyarakat menganggap pemasangan patok sebagai tugas petugas kelurahan dan petugas ukur, menyebabkan mereka merasa telah memenuhi kewajiban dengan membayar biaya sebagai peserta PTSL.

Dalam mengatasi permasalahan ini, Ratmono mengusulkan gerakan masal memasang tanda batas bidang tanah oleh seluruh pemilik tanah. Tanda batas disiapkan oleh kelompok masyarakat yang ditugaskan, seperti karang taruna, sesuai dengan arahan dari kantor pertanahan setempat. Selain itu, pentingnya peran dan koordinasi desa/kelurahan juga disoroti dalam pembuatan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik

Bidang Tanah sebagai bukti formal penguasaan dengan itikad baik. Upaya ini bertujuan meminimalisir terjadinya sengketa tanah dan menegaskan tanggung jawab pemegang hak atas tanah dalam membuktikan kepemilikan secara jujur dan sesuai ketentuan perundang-undangan.

Kendala Keempat, Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menghadapi kendala utama terkait biaya Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhutang. Meskipun PTSL memberikan kemudahan jika peserta tidak mampu membayar PPh dan BPHTB, namun mekanisme penagihan dan tenggat waktu pembayaran tidak dijabarkan dalam peraturan perundang-undangan. Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/KaBPN Nomor 6 Tahun 2018 mengharuskan Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang setiap 3 bulan kepada Bupati/Walikota dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama. Selain itu, peralihan hak atau perubahan atas buku tanah hanya diizinkan setelah melunasi PPh dan BPHTB terhutang. Untuk mengatasi ketidakjelasan aturan terkait PPh dan BPHTB, diperlukan pengaturan khusus dalam bentuk Peraturan Pemerintah. Pengaturan ini harus setara dengan peraturan pelaksana perpajakan dan dapat memberikan fasilitas PPh dan BPHTB nol persen khusus pendaftaran pertama kali dalam PTSL. Sebagai langkah serius Pemerintah dalam mendukung pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, fasilitas pajak nol persen khusus pendaftaran tanah pertama kali diharapkan dapat menarik minat masyarakat yang umumnya kurang mampu. Selain memberikan kemudahan dalam pendaftaran tanah, kebijakan ini diharapkan dapat mendorong pertumbuhan ekonomi, mengurangi sengketa, dan memberikan jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang telah terdaftar.

PENUTUP

1. Kesimpulan

Dalam penelitian ini, Peran Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menjalankan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Semarang sudah berjalan dengan baik. Sebagai aktor utama, kantor ini berfungsi sebagai pelaksana kebijakan, fasilitator, dan koordinator dalam berbagai tahap PTSL, mulai dari perencanaan hingga pelaporan. Meskipun ada penyimpangan dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, terutama terkait penangguhan pembayaran pajak peralihan (BPHTB dan/atau PPh) dan pengumuman, PTSL tetap memberikan kepastian hukum pada masyarakat dalam penguasaan tanah. Pelaksanaannya di Kota Semarang disesuaikan dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No 6 Tahun 2018.

Kantor Pertanahan Kota Semarang menghadapi sejumlah kendala dalam pelaksanaan PTSL, seperti keterbatasan sumber daya manusia dan sarana-prasarana. Untuk mengatasinya, kantor ini membagi jumlah pegawai, membentuk tim PTSL dan Pokja Lapangan, serta mendapatkan bantuan dari Pemerintah Provinsi Jawa Tengah. Terkait minimnya anggaran, kantor ini menerima dana hibah dari Pemerintah Kota Semarang. Selain itu, peran masyarakat dalam PTSL masih minim, sehingga dilakukan kegiatan penyuluhan untuk meningkatkan kesadaran mereka terhadap tanggung jawab dalam pemasangan tanda batas saat pengukuran bidang tanah.

2. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, saran yang dapat diberikan penulis adalah :

1. Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Kantor Pertanahan Kota Semarang diharapkan melakukan koordinasi yang erat dengan pihak kelurahan untuk mengevaluasi bukti Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah untuk mencegah pemalsuan surat pernyataan dan mengurangi risiko sengketa tanah, karena penggunaan dokumen ini memiliki potensi kecurangan.
2. Pemerintah Kota Semarang, melalui instansi terkait seperti kecamatan, kelurahan, dan karang taruna, sebaiknya menginisiasi gerakan masal pemasangan tanda batas bidang tanah di lokasi yang akan ditetapkan sebagai obyek PTSL. Hal ini perlu dilakukan untuk memastikan kepastian letak dan batas setiap bidang tanah. Dengan langkah ini, diharapkan dapat mengurangi sengketa tanah yang sering muncul akibat ketidakjelasan letak dan batas bidang tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Garner, Bryan. *Black's Law Dictionary*. USA: Thomson West, 2010.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta, 2008.
- Dalimunthe, Chadidjah. *Pelaksanaan Landreform Di Indonesia Dan Permasalahannya*. Medan: FH USU Press, 2000.
- Effendy, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, 2013.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2007.
- HR, Ridwan. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011.
- Huijbers, Theo. *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah*. Yogyakarta: Kanisius, 2012.
- Jeddawi, Murtir. *Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: Total Media, 2012.
- Juanda. *Hukum Pemerintahan Daerah*. Bandung: Alumnni, 2004.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2005.
- M. Echols, John dan Hassan Shadily. *Kamus Indonesia-Inggris*. Jakarta: PT Gramedia Jakarta, 2017.
- M. Hadjon, Philipus, et.al. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Introduction to the Indonesian Administrative Law*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2011.
- Nazir, Moch. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2008.
- Parlindungan, A.P. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju, 1991.
- Parlindungan, AP. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 2018
- Peranganing, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cet. 4. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004.
- Prajudi Atmosudirjo, *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004. Sadjijono, H. *Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2011.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Sembiring, Jimmy Jose. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visimedia, 2010.
- Setiono. *Pemahaman Terhadap Metodologi Penelitian Hukum*. Surakarta: Program Studi Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2010.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metode Penelitian Hukum dan Yurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994.
- Soesangobeng, Herman. *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*. Yogyakarta: STPN Press, 2012.
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Raja Grafindo Persada, 2001.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Sutedi, Adrian. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta: Cipta Jaya, 2006.
- Wahid, Muchtar. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta, Republika, 2008.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013
tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan
Pendaftaran Tanah.