

# **PERLINDUNGAN HUKUM HAK ATAS TANAH MELALUI PENDAFTARAN SISTEMATIS LENGKAP DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**

Mastur, Moh.Soleh

Fakultas Hukum Universitas Wahid Hasyim Semarang

[masturpma@gmail.com](mailto:masturpma@gmail.com), [msoleh@gmail.com](mailto:msoleh@gmail.com)

## **ABSTRAK**

Perlindungan hukum hak atas tanah dijamin dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pemerintah berkewajiban untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang menyebutkan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah harus didaftarkan. Pemberian sertifikat tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan upaya pemerintah dalam melindungi kepemilikan tanah dan pengakuan hukum rakyat. Penyelenggaraan PTSL kebijakan yang dilaksanakan pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Pertanahan dan pemberian sertifikat tanah sebagai keputusan pejabat yang berwenang tentunya mendapat pengakuan hukum, karena penerbitan dan pemberian sertifikat tanah melalui pelaksanaan PTSL dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Keabsahan sertifikat melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap, dapat dilihat dari dua aspek, pertama keabsahan formalitas, yaitu sertifikat tanah diterbitkan oleh lembaga yang berwenang. Keabsahan materil sertifikast tanah masih bersifat relatif, karena sistem pendaftaran tanah menganut stslsel negatif yang bertendensi positif. Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap, yakni adanya jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah, karena sertifikat tanah melalui bukti kepemilikan dan sebagai alat pembuktian di pengadilan. Oleh karenanya, sertifikat tanah dianggap sah dan pihak yang tertera dalam sertifikat dianggap sebagai pemilik tanah sepanjang tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Tanah yang belum bersertifikat HM (Hak Milik) melalui Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Semarang ada dua yaitu Pertama, perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang lebih mengarah untuk mencegah terjadinya sengketa. Dan kedua, Perlindungan hukum represif, yaitu bentuk perlindungan hukum yang arahnya lebih kepada upaya penyelesaian sengketa.

**Kata Kunci :** *Perlindungan Hukum, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*

## PENDAHULUAN

Dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang menyebutkan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah harus didaftarkan. Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan upaya pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum, yakni mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah), jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah) dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.<sup>1</sup> Melalui pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni Sertipikat. Dengan adanya Sertipikat, maka pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya.

Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dengan prakarsa Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN), untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertipikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan yang dilaksanakan di wilayah desa/kelurahan berdasarkan peraturan yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Sedangkan pendaftaran tanah sporadik dilakukan atas prakarsa pemilik bidang tanah yang belum terdaftar.

Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah “kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.”

Pendaftaran tanah merupakan pendaftaran hak atas tanah demi mewujudkan

---

<sup>1</sup> A. P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1993, hlm. 15.

tertib administrasi di bidang pertanahan. Adapun yang dimaksud dengan hak tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya.<sup>2</sup> Hukum agraria mengatur mengenai macam-macam bentuk hak atas tanah, salah satunya adalah hak milik perseorangan atas tanah (hak milik atas tanah), disamping terdapat pula hak atas tanah lainnya, seperti hak guna bangunan, hak pakai dan macam hak lainnya yang diatur dalam UUPA. Hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah tertentu.

Perolehan hak atas tanah, meskipun lahir dari suatu bentuk perjanjian, namun pemberian status hak kebendaan terhadap hak-hak atas tanah terwujud dalam bentuk perlu didaftarnya pemberian hak-hak tersebut.<sup>3</sup> Pencatatan pada dasarnya dilakukan untuk melindungi kepentingan dan hak dari orang perseorangan yang melakukan perbuatan hukum terhadap kemungkinan pelanggaran hak mereka oleh pihak ketiga, dan bukan dilakukan guna melindungi kepentingan pihak ketiga. Sejalan dengan dirasakan perlunya perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik, maka diperkenalkanlah sistem publikasi dalam aturan hukum yang berlaku.

Perkembangan dan kemajuan perekonomian rakyat dan perekonomian nasional menyebabkan eksistensi tanah begitu penting (urgensi) dalam kehidupan masyarakat. Oleh karena itu, perlu untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan untuk meminimalisir timbulnya sengketa tanah, khususnya hak milik atas tanah.<sup>4</sup> Melalui pendaftaran, maka Badan Pertanahan Nasional akan terbit Sertipikat tanah serta buku tanah. Sertipikat hak-hak atas tanah berlaku

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Prenada Kencana Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 82.

<sup>3</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Kebendaan pada Umumnya*, Prenada Kencana Media Group, Jakarta, 2003, hlm 64.

<sup>4</sup> Hak milik atas tanah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Lihat, Irma Devita Purnamasari, *Hukum Pertanahan*, Mizan Bandung, 2010, hlm 3.

sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Pemerintah Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Keabsahan kepemilikan hak atas tanah seringkali menjadi persengketaan, bahkan sampai ke sidang pengadilan. Timbulnya sengketa hak atas tanah disebabkan kedudukan tanah yang mempunyai fungsi sangat penting bagi kehidupan masyarakat. Akibatnya masyarakat senantiasa berusaha untuk memperoleh hak atas tanah dengan berbagai macam cara, bahkan dengan cara menyerobot tanah milik orang lain.<sup>5</sup> Menghindari terjadinya perselisihan atau sengketa pertanahan, maka pemerintah berupaya untuk mendorong terwujudnya tertib administrasi di bidang pertanahan melalui pendaftaran tanah dengan terus mengembangkan dan merumuskan berbagai kebijakan di bidang pertanahan.

Kebijakan yang ditetapkan pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam rangka memberikan jaminan hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mendorong pertumbuhan ekonomi adalah melalui percepatan pendaftaran tanah lengkap atau yang disebut dengan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap, maka status hukum dibedakan menjadi 4 kelompok klaster, yakni: K1 yaitu bidang tanah yang berstatus clear dan clean, artinya tidak terdapat sengketa sehingga dapat diterbitkan sertifikat. K2 yaitu bidang tanah yang masih berada dalam sengketa, sehingga tanah tersebut tidak dapat diterbitkan sertifikat, melainkan hanya dicatat dalam buku tanah. K3 yaitu bidang tanah yang data yuridis memenuhi syarat namun subjek tidak memenuhi syarat. K 4 yaitu bidang tanah yang sudah bersertifikat, sehingga tidak dapat diterbitkan sertifikat lagi, melainkan hanya dapat dilakukan perubahan atau perbaikan.

Kebijakan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 35

---

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm 5.

Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2017, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

Kebijakan pemerintah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap bertujuan untuk mempercepat proses pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Namun kebijakan ini terlihat masih belum dapat dilakukan secara maksimal dikarenakan berbagai macam faktor yang mempengaruhi pelaksanaan kebijakan tersebut. Salah satu faktor penyebab kurang maksimalnya pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah kurangnya antusiasme pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya, baik secara sistematis maupun sporadik.

Rendahnya antusias masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah didasari berbagai macam alasan, diantaranya adalah masih rendahnya pemahaman masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran tanah. Alasan lainnya, disebabkan adanya pembebanan biaya BPHTB dalam pendaftaran tanah, dan proses pengurusan yang masih berbelit-belit.

Pendaftaran tanah, baik itu pendaftaran tanah sistematis maupun sporadik pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Dengan melakukan pendaftaran tanah, maka pemegang hak atas tanah perorangan maupun badan hukum akan memperoleh Sertipikat hak atas tanah. Sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (1) UUPA, Sertipikat tanah merupakan tanda bukti hak yang kuat dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai yang benar.

Kepastian hukum pendaftaran tanah pada dasarnya terletak pada kekuatan Sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah, termasuk alat pembuktian di pengadilan, apabila dikemudian hari terjadi sengketa hak kepemilikan tanah.

Pendaftaran tanah di Indonesia yang menggunakan stelsel negatif pada tataran empiris telah berdampak pada kepastian hukum pendaftaran tanah dan kepastian Sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah bagi pemegang Sertipikat.

Sepanjang tidak ada keberatan atau gugatan terhadap penerbitan Sertipikat tanah tersebut, maka pemegang Sertipikat hak atas tanah yang namanya telah terdaftar di buku dan Sertipikat tanah harus dianggap sebagai pemegang hak atas tanah yang sebenarnya. Pernyataan Sertipikat tanah sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) UUPA bertujuan agar kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah dalam penyelenggaraan pendaftaran lebih praktis. Namun sistem publikasi negatif yang bertendensi positif dalam pendaftaran tanah, disatu sisi dapat dikatakan menimbulkan ketidakpastian bagi pemegang Sertipikat tanah. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya keberatan atau gugatan yang diajukan ke pengadilan atas penerbitan Sertipikat tanah. Belum lagi sengketa di bidang pertanahan berakhir dengan putusan pengadilan yang membatalkan Sertipikat hak milik atas tanah.

Sehubungan dengan masih banyaknya Pemegang tanah yang belum bersertipikat yang menjadi permasalahan dalam tulisan ini yaitu tentang perlindungan hukum pemegang tanah yang belum bersertipikat dengan adanya program PTSL di kota Semarang dan hambatan-hambatan dalam program PTSL di kantor Pertanahan Kota Semarang.

## **PEMBAHASAN**

### **1. Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Tanah yang belum bersertifikat HM (Hak Milik) melalui Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Semarang**

Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur. Asas pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Indonesia yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Asas yang melandasi kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia lebih mengutamakan kepentingan masyarakat dalam hal penguasaan atas suatu bidang tanah atau satuan rumah susun yang sesuai dengan ketentuan yang

ada dengan biaya yang terjangkau. Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa:<sup>6</sup>

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Indonesia memiliki tujuan untuk Pemerintah, Masyarakat, dan pihak ketiga, tujuan tersebut antara lain:<sup>7</sup>
  - a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dalam bentuk pemberian sertifikat hak atas tanah
  - b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar dengan mudah untuk memperoleh data, baik data fisik dan data yuridis yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

Terselenggaranya tertib administrasi, baik dalam hal peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik satuan rumah susun yang wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.

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.

---

<sup>6</sup> Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

<sup>7</sup> Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

### a) **Konsep Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.<sup>8</sup> Konsep perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan konsep negara hukum dan juga konsep pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia (HAM).

Konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia memberikan isinya dan konsep *rechtstaat* dan *rule of law* memberikan sarananya.<sup>9</sup>

### b) **Perlindungan hukum hak atas tanah melalui program PTSL**

Perlindungan hukum diartikan sebagai perlindungan terhadap harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenang-wenangan, tercapai atau tidaknya perlindungan hukum, pemerintah telah berupaya untuk melindungi hak-hak masyarakat, masyarakat yang menguasai tanahnya dengan dilakukannya pendaftaran tanah, untuk memberikan hak dan kewajiban terhadap subyek dari bidang tanah tersebut.

Perlindungan Hukum mempunyai 3 macam unsur, Unsur tindakan melindungi, Unsur adanya pihak-pihak yang melindungi dan Unsur cara melindungi, didalam PTSL mengenai tindakan melindunginya dilakukan pendaftaran tanah yang dilaksanakan melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, agar tanah- tanah yang dikuasai masyarakat terlindungi.

Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap sebagai bentuk pemerintah memberikan Perlindungan Hukum terhadap tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh

---

<sup>8</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung , 2000, hal.53

<sup>9</sup> Philipus M. Hadjon et.al., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction To The Indonesian Administration Law)*, Gadjah Mada University Press, Cetakan Kesembilan, Yogyakarta, 2005 hal.20



rakyat, sebagai upaya pemerintah melindungi hak-hak rakyat dari kekuatan lain yang mengancam hak-haknya, dan memberikan kewajiban terhadap pemegang hak tersebut.

### **c) Kepastian hukum terhadap pendaftaran tanah melalui program PTSL**

Kepastian hukum juga menurut pendapat beliau harus mempunyai kejelasan mengenai hierarkinya, sah atau tidak dan mengikat atau tidaknya undang-undang yang dilakukan sebagai pedoman berperilaku, dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pelaksanaannya dipedomani dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Permen No.6 tahun 2018 tentang PTSL), namun mengenai hierarkinya, tentu kegiatan pendaftaran tanah harus berpedoman kepada Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan tidak boleh terjadi perbedaan dalam hal PP 24 tahun 1997 dengan Permen ATR/ BPN Nomor 6 tahun 2018.

## **2. Hambatan - hambatan dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Semarang**

Berdasarkan subjek dan obyek penelitian yang telah dilakukan penulis dapat diketahui beberapa kendala yang muncul dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap di kantor pertanahan Kot semarang yaitu:

1. Kurangnya pengetahuan warga tentang hukum pertanahan, sehingga banyak surat-surat peralihan adjudikasi maupun prona kepemilikan yang dimiliki oleh warga hanya kwitansi maupun dijumpai tidak lengkap urutan kepemilikan.
2. Banyaknya peserta adjudikasi maupun prona yang keadaan ekonominya rendah, sehingga kewajiban untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan bertahun tahun tidak terbayarkan sehingga untuk menentukan pembayaran BPHTP dan membayarannya menjadi kendala bagi mereka.
3. Banyak waktu yang tersita untuk memberikan pengarahannya atas sengketa antar para pihak, karena masalah surat bukti kepemilikan ataupun batas dilapangan tidak sesuai dengan bukti kepemilikan dengan sebelah

menyebelahnya.

4. Kurangnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya pendataan bagi proses penerbitan sertipikat, sehingga masyarakat terkesan cenderung meremehkan kelengkapan berkas permohonan seperti KTP dan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang). Selain itu bukti kepemilikan tanah yang diperoleh amat minim, sehingga perlu dengan pernyataan dan kesaksian kesaksian. Hal tersebut untuk mengatasinya dengan diupayakan semaksimal mungkin peserta program LMPDP untuk memenuhi persyaratan tersebut, apabila persyaratan tersebut belum lengkap juga maka dibuatkan surat keterangan dari kepala desa setempat yang bisa menguatkan bukti kelengkapan yang belum tersedia.
5. Letak obyek hak yang ada di Blok SPPT tidak sesuai dengan Gambar Peta Ricikan Blok PBB, sehingga menyulitkan Satgas pengumpul data yuridis dalam menentukan letak obyek hak tersebut. Cara untuk mengatasinya yaitu menanyakan kebenaran letak obyek hak kepada pemohon/peserta program LMPDP dan perangkat desa setempat serta dibuatkan sket gambar letak obyek yang sesuai kenyataan di lapangan.

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

## PENUTUP

### 1. Kesimpulan

- a. Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Tanah yang belum bersertifikat HM (Hak Milik) melalui Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Semarang ada dua yaitu Pertama, perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang lebih mengarah untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat adalah dengan melakukan pendaftaran tanah. Seseorang yang telah mendaftarkan tanahnya akan menerbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat yang diterbitkan oleh BPN. Dengan sertifikat tersebut, seseorang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya sebagaimana maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang diatur pada Pasal 3 PP 24/1997 dan Pasal 2 ayat (2) Permen ART/BPN 6/2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kedua, Perlindungan hukum represif, yaitu bentuk perlindungan hukum yang arahnya lebih kepada upaya penyelesaian sengketa. Mengenai hak milik atas tanah yang belum bersertifikat tetap mendapatkan perlindungan hukum apabila memperoleh tanahnya dengan itikad baik. Maksud itikad baik adalah seseorang memperoleh tanahnya dengan itikad baik telah menguasai dan memanfaatkan serta mengolah tanah, berhak untuk.
- b. Hambatan - hambatan yang terjadi dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu dibagi menjadi dua (2) diantaranya, *Pertama*, Hambatan Internal yang berasal dari Kantor Pertanahan (BPN) Kota Semarang Keterbatasan sumber daya manusia guna memenuhi target dalam pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) membutuhkan sumber daya manusia yang memadai agar proses pelaksanaan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

dapat berjalan dengan baik dan lancar sesuai dengan tugas masing-masing. Namun berdasarkan hasil penelitian menyatakan bahwa jumlah sumber daya manusia yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan (BPN) Kota Semarang sangat terbatas baik itu tenaga pengukuran tanah (Petugas ukur) maupun tenaga administrasi, mengingat banyaknya komponen kegiatan yang harus dilaksanakan. Bertambahnya volume pekerjaan tidak sebanding dengan jumlah sumber daya manusia yang dimiliki. *Kedua*, Banyaknya penerimaan pekerjaan rutin/layanan rutin pertanahan, jumlah penerimaan layanan rutin pertanahan/pekerjaan rutin yang cukup banyak setiap harinya hingga mencapai 800 berkas yang diterima oleh Kantor Pertanahan (BPN) Kota Semarang juga menjadi faktor penghambat dari proses penyelesaian pekerjaan yang berhubungan dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Hambatan Eksternalnya adalah adanya perbedaan persepsi di masyarakat berkaitan dengan biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diasumsikan gratis tetapi masih dibebani biaya untuk keperluan sertifikasi.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- A P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, MandarMaju, Bandung, 1993, hlm. 15.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 132.
- Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm 5.
- Bachsani Mustafa, 1984, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Remadja Karya Cv, Bandung, hlm 57.
- Baher Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, Penerbit maju, Bandung, 2008, hlm 35.
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 17.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Djambatan, 200) hlm. 330, 474
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan. Jakarta: 2008, hlm 262.
- Chulaemi Ahmad, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak atas Tanah*, Semarang : FH UNDIP, 1993, hlm. 32.
- Direktorat Jenderal Infrastruktur Keagrariaan, 2016, *Petunjuk Teknis Pengukuran Dan Pemetaan Bidang Tanah Sistematis Lengkap*, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. hlm. 17.
- Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Jakarta, 2005, hlm. 241.
- K. Wantjik, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm 60.
- Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Research Sosial*, Alumni Bandung, 1980. hlm 6.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Kebendaan pada Umumnya*, Prenada KencanaMedia Group, Jakarta, 2003, hlm 64.
- Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, Media Abadi, Yogyakarta, 2005, hlm. 24
- Mohammad Machfudi Zarqoni, *Hak Atas Tanah*. Prestasi Pustaka, Jakarta, 2015, hlm 37.
- Muhammad Yamin, *Jawaban Singkat Pertanyaan Dalam Komentar Atas Undang- Undang Pokok Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2003, hlm 21.
- Perangin, E. (2009). *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo. 1994. Jakarta: Raja Grafindo. Hal.17.
- Petter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Kencana, Surabaya, 2005, hlm.133-134.
- Philipus M. Hadjon et.al., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction To The Indonesian Administration Law)*, Gadjah Mada University Press, Cetakan Kesembilan, Yogyakarta, 2005 hal.20

- Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung , 2000, hal.53
- Santoso C, S.H., 2006, Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan. Semarang, Program Sarjana Universitas Diponegoro. hlm.12.
- Sentosa Sembiring, 2007, Hukum Investasi: Pembahasan Dilengkapi dengan UndangUndang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal, Nuansa Aulia, Bandung, hal.39.
- Soerjono Soekanto, 1986, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, hlm. 87.
- SP Florianus Sangsun. 2007. Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah. Jakarta:Visimedia, hlm. 17
- Sunggono Bambang, 1997, Metodologi Penelitian Hukum, Raja Grafindu Persada, Jakarta, hlm. 118
- Umar Said Sugiarto, 2013. Pengantar Hukum Indonesia. Jakarta:Sinar Grafika, hlm. 4.
- Urip Santoso, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Jakarta, Kencana, hlm. 17-18
- Y.W Sunindhia, dan Ninik Widiyanti. Pembaharuan Hukum Agraria. Bina Aksara Jakarta.,1988. hlm 8
- Yusriadi, Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah. GentaPublishing, Yogyakarta, 2010, hlm 19.

#### B. UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap