



**PENERAPAN SKB 3 MENTERI NOMOR 34 TAHUN
2017 TENTANG PEMBIAYAAN PERSIAPAN
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
STUDI KASUS DESA REBAN**

TESIS

**Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh:
Didiek Sutamaji
221003741020666**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2025**



**PENERAPAN SKB 3 MENTERI NOMOR 34 TAHUN
2017 TENTANG PEMBIAYAAN PERSIAPAN
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
STUDI KASUS DESA REBAN**

TESIS

**Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Pembimbing,

Dr. Rr. Widyaningrum Indriasti Wardani, S.H., M.Hum.
NIDN. 0613086203

Peneliti,

Didiek Sutamaji
221003741020666

Mengetahui:

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**



Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.
NIDN. 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2025**



**PENERAPAN SKB 3 MENTERI NOMOR 34 TAHUN
2017 TENTANG PEMBIAYAAN PERSIAPAN
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP
STUDI KASUS DESA REBAN**

TESIS

Disusun

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Penguji pada tanggal 25 Februari
2025 dan disahkan pada tanggal 25 Februari 2025.

Penguji I

Dr. Rr. Widyarani Indriasti Wardani, S.H., M.Hum
NIDN. 0613086203

Penguji II

Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.H
NIDN. 0509116701

Penguji III

Dr. Aniek Tyaswati Wiji Lestari, S.H, M.Hum
NIDN. 0602126201

Mengetahui:

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang



Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.
NIDN. 0609096301

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2025

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Didiek Sutamaji
NIM : 221003741020666
Progam Studi : Magister Kenotaritan

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan untuk memperoleh kesarjanaan baik strata satu, strata dua dan atau strata tiga di suatu perguruan tinggi dan atau pendidikan lain. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Apabila saya melanggar pernyataan tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku,

Semarang, 3 Februari 2025

Penulis



Didiek Sutamaji

221003741020666

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan dan melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya kepada penulis sehingga tesis yang berjudul “PENERAPAN SKB 3 MENTERI NOMOR 34 TAHUN 2017 TENTANG PEMBIAYAAN PERSIAPAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP STUDI KASUS DESA REBAN”, dapat terselesaikan. Penyelesaian tesis ini bertujuan untuk melengkapi persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang. Penyelesaian penelitian hingga tersusunnya tesis ini atas bantuan dari berbagai pihak, sehingga dengan rendah hati penulis sampaikan terima kasih kepada:

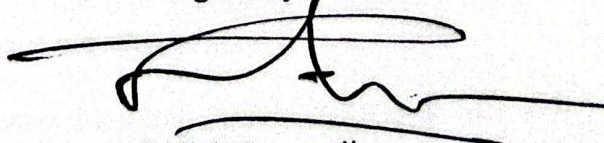
1. Prof. Dr. Drs. Suparno, Msi. Selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
2. Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
3. Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum, khususnya Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih banyak atas ilmu dan bimbingannya yang telah diberikan kepada penulis selama penulis berkuliah di Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;

5. Dr. Rr. Widayarni Indriasti Wardani, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing yang telah telaten dan sabar membimbing penulis;
6. Keluarga kecilku, Sri Ariyanti, S.E., anak-anakku M. Allenatha Sri Sutamaji, Qaireen Allodya Sutamaji, Nona Ollagryta Sutamaji, kalian adalah semangatku untuk menyelesaikan program S2 ini.
7. Seluruh keluarga besar Bapak Taat Nudin (Alm) dan Bapak H. Rismono (Alm) yang yang tidak bisa penulis sebut satu persatu;
8. Seluruh staff Kantor Pemdes Desa Reban dan seluruh Lembaga Desa Reban yang telah mendukung Program S2 penulis;
9. Seluruh Bapak dan Ibu staf maupun karyawan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
10. Seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, yang nama-namanya tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap semoga tesis in dapat membawa manfaat bagi penulis maupun bagi para pembaca dan apabila di dalam tesis in terdapat kekeliruan, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Semarang, 3 Februari 2025

Yang Menyatakan



Didiek Sutamaji

221003741020666

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Reban, Kecamatan Reban, Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah, dengan fokus pada penerapan regulasi dan kendala terkait pembiayaan. Program PTSL bertujuan memberikan kepastian hukum atas hak tanah masyarakat, namun di lapangan sering ditemui tantangan seperti keterbatasan anggaran desa, kurangnya pemahaman masyarakat, serta ketidaksesuaian biaya yang tercantum dalam SKB 3 Menteri Nomor 34 Tahun 2017 dengan kondisi ekonomi terkini. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan PTSL secara yuridis, mengidentifikasi kendala yang muncul, dan mencari solusi terkait pembiayaan persiapan pendaftaran tanah, serta memberikan rekomendasi untuk meningkatkan efektivitas implementasi program di tingkat desa.

Tinjauan pustaka dalam penelitian ini membahas konsep-konsep terkait penerapan teori, program, hukum agraria, hak atas tanah, pendaftaran tanah, dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Teori yang digunakan meliputi teori efektivitas hukum, sistem hukum, hukum responsif, dan kepastian hukum, yang memberikan landasan dalam penegakan hukum pertanahan. Pembahasan juga mencakup peran Kantor Pertanahan, biaya persertifikatan, dan penerapan teori-teori hukum di Desa Reban sebagai studi kasus dalam konteks pertanahan Indonesia. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, dengan mengumpulkan data primer melalui wawancara dan studi kepustakaan, serta menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dengan pendekatan induktif, menghubungkan data dengan ketentuan hukum yang relevan untuk menarik kesimpulan yang bersifat umum terkait permasalahan yang diteliti.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Penerapan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Reban telah dilaksanakan sesuai dengan regulasi yang berlaku, yaitu Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018. Program ini berhasil mencapai target tahun 2024 dengan tingkat keberhasilan yang signifikan, yakni dari 448 bidang tanah yang didaftarkan, 349 di antaranya berhasil diterbitkan sertifikat. Pelaksanaan program dilakukan secara sistematis melalui sosialisasi, pembentukan panitia pelaksana, dan penerbitan sertifikat, serta ditunjang dengan koordinasi yang baik antara pemerintah, BPN, dan masyarakat. Beberapa kendala utama ditemukan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), salah satunya adalah ketidaksesuaian ketentuan pembiayaan dalam SKB 3 Menteri Nomor 34 Tahun 2017 dengan kondisi aktual di lapangan. Dalam SKB tersebut, biaya yang ditetapkan sebesar Rp150.000 per bidang tanah ternyata tidak mencukupi untuk menutupi seluruh biaya operasional akibat inflasi dan kenaikan harga bahan serta jasa. Akibatnya, panitia PTSL di beberapa daerah mengambil inisiatif melalui musyawarah untuk menetapkan biaya yang melebihi nominal dalam SKB.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), SKB 3 Menteri Nomor 34 Tahun 2017, Kepastian Hukum.

ABSTRACT

This study examines the implementation of the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) in Reban Village, Reban District, Batang Regency, Central Java Province, with a focus on the implementation of regulations and constraints related to financing. The PTSL program aims to provide legal certainty for community land rights, but in the field, challenges are often encountered such as limited village budgets, lack of community understanding, and the incompatibility of the costs listed in SKB 3 Ministers Number 34 of 2017 with current economic conditions. This study aims to analyze the implementation of PTSL legally, identify emerging constraints, and find solutions related to financing for land registration preparation, as well as provide recommendations to improve the effectiveness of program implementation at the village level

The literature review in this study discusses concepts related to the application of theories, programs, agrarian law, land rights, land registration, and Complete Systematic Land Registration (PTSL). The theories used include the theory of legal effectiveness, legal systems, responsive law, and legal certainty, which provide a basis for enforcing land law. The discussion also includes the role of the Land Office, certification costs, and the application of legal theories in Reban Village as a case study in the context of Indonesian land. This study uses an empirical legal approach. This research is descriptive analytical, by collecting primary data through interviews and literature studies, and using primary, secondary, and tertiary legal materials. The data obtained are analyzed qualitatively with an inductive approach, linking data with relevant legal provisions to draw general conclusions related to the problems studied.

The results of the study indicate that the Implementation of the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) in Reban Village has been carried out in accordance with applicable regulations, namely Article 19 of Law Number 5 of 1960 and Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 6 of 2018. This program has succeeded in achieving the target of 2024 with a significant level of success, namely from 448 plots of land registered, 349 of them were successfully certified. The implementation of the program was carried out systematically through socialization, the formation of an implementing committee, and the issuance of certificates, and was supported by good coordination between the government, BPN, and the community. Several major obstacles were found in the implementation of the Complete Systematic Land Registration (PTSL), one of which was the inconsistency of the financing provisions in SKB 3 Ministers Number 34 of 2017 with actual conditions in the field. In the SKB, the cost set at IDR 150,000 per plot of land turned out to be insufficient to cover all operational costs due to inflation and increases in the price of materials and services. As a result, PTSL committees in several regions took the initiative through deliberation to set costs that exceeded the nominal amount in the SKB

Keywords: Complete Systematic Land Registration (PTSL), SKB 3 Ministers Number 34 of 2017, Legal Certainty.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
1. Manfaat Praktis	7
2. Manfaat Teoretis	8
E. Metode Penelitian	9
1. Metode Pendekatan	9
2. Spesifikasi Penelitian	10
3. Sumber dan Jenis Data	11
4. Metode Pengumpulan Data	13
5. Metode Analisis Data	14
BAB II	16
TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Tinjauan Umum tentang Penerapan	16
B. Tinjauan Umum tentang Program	19
C. Tinjauan Umum tentang Hukum Agraria	22
D. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah	27
E. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah	33

F.	Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap (PTSL)	38
G.	Tinjauan Umum tentang Kantor Pertanahan.....	41
H.	Tinjauan Umum tentang Biaya Pensertifikatan	46
I.	Tinjauan Umum tentang Desa Reban.....	50
J.	Tinjauan Umum tentang Teori Efektivitas Hukum.....	51
K.	Tinjauan Umum tentang Teori Sistem Hukum	54
L.	Tinjauan Umum tentang Teori Hukum Responsif	57
M.	Tinjauan Umum tentang Teori Kepastian Hukum	59
BAB III.....		62
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		62
A.	Penerapan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Reban ditinjau dari Perspektif Yuridis Error! Bookmark not defined.	
B.	Kendala yang dihadapi dalam Pelaksanaan PTSL berdasarkan SKB 3 Menteri Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Reban	76
C.	Upaya Mengatasi Kendala dalam Pelaksanaan SKB 3 Menteri Nomor 34 Tahun 2017 berkaitan dengan Biaya Pensertifikatan Tanah di Desa Reban	93
BAB IV		104
PENUTUP		104
A.	Simpulan	104
B.	Saran	106
DAFTAR PUSTAKA		109