

# PENDAFTARAN TANAH DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM ATAS KEPEMILIKAN TANAH DAN UPAYA MEMINIMALISIR KONFLIK PERTANAHAN<sup>1</sup>

<sup>1)</sup> Muhammad Yamin, <sup>2)</sup> Zaidar

<sup>1</sup>Guru Besar Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara dan <sup>2</sup>Dosen  
Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara – Medan

<sup>1)</sup>yaminlubis16@gmail.com, <sup>2)</sup>zaidar@yahoo.com

**Abstract,** *In Indonesia, the land registration system still creates polemics. There are still many Indonesians who are difficult to solve this problem well. The purpose of holding Registration of land rights is for legal certainty and for legal protection to rights holders. The implementation of land registration in modern society is a State task carried out by the Government for the benefit of the people, in order to provide legal certainty in the land sector. In order to improve better support for national development by providing legal certainty in the land sector as well as to gather and present complete information regarding physical data and juridical data regarding the land parcel concerned. In order to guarantee legal certainty in the field of land ownership and ownership, the certainty of the location and boundaries of each land parcel cannot be ignored. This study aims to explore aspects of legal certainty in land registration, especially in Deli Serdang Regency.*

**Keywords:** *Land Registration, Legal Certainty, Conflic Land.*

**Abstrak,** Di Indonesia sistem pendaftaran tanah masih menimbulkan polemik. Masih banyak masyarakat Indonesia yang sukar untuk dapat mengatasi masalah ini dengan baik. Tujuan diadakannya Pendaftaran hak atas tanah adalah yaitu untuk kepastian hokum dan untuk perlindungan hukum kepada pemegang hak. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan juga untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan. Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian letak dan batas tiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Penelitian ini hendak menelusuri aspek kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, khususnya di Kabupaten Deli Serdang.

Kata kunci: Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum, Konflik Pertanahan.

## Pendahuluan

Meningkatnya jumlah penduduk secara tidak langsung mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Di samping meningkatnya kebutuhan pembangunan juga untuk pemukiman dan kebutuhan tanah kepentingan lain, dan saat itu tanah yang tersedia jumlahnya mulai terasa sangat terbatas terbatas (dalam arti tidak bertambah). Kondisi ini

---

<sup>1</sup> Tulisan ini disarikan dari laporan hasil penelitian penulis yang dilaksanakan pada September 2017 di Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara.

dapat memicu meningkatnya konflik pertanahan seperti penguasaan tanah tanpa hak, penggarapan tanah liar, dan tumpang tindihnya penggunaan lahan.

Begitu kuatnya hubungan manusia dengan tanah, sehingga diperlukan adanya suatu kekuatan hukum didalamnya. Kekuatan hukum ini, bisa jadi akan didapatkan jika sipemilik tanah mendaftarkan tanahnya (sebagaimana perintah dari Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria). Dengan terdaftarnya hak-hak atas tanah atau diberikannya hak atas tanah kepada subjek hak, secara administratif ini tentu akan tercapailah jaminan kepastian hukum bagi subjek tersebut, artinya subjek hak dijamin secara administratif untuk menggunakan hak kepemilikan tanah tersebut untuk apa saja asal penggunaan hak tersebut sesuai peruntukannya.<sup>2</sup> Oleh karena itu, apabila semua bidang tanah telah terdaftar dan dimanfaatkan oleh pemegang hak, idealnya secara yuridis telah ada jaminan kepastian hak terhadap semua bidang tanah yang telah terdaftar dan dampak positifnya dapat mengurangi permasalahan pertanahan, khususnya yang menyangkut penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta tidak mustahil apabila harga tanah dari waktu ke waktu mengalami kenaikan akibat adanya tanda terdaftarnya hak atas tanah seseorang tersebut.<sup>3</sup>

Tidak seimbangnya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah otomatis akan menimbulkan permasalahan pertanahan sebagaimana dikemukakan di atas. Tidak jarang di atas tanah yang dimiliki atau dikuasai masih memunculkan orang bersengketa, baik antara pemilik dan bahkan yang bukan pemilik yang menginginkan tanah tersebut, maupun dengan pihak lain yang pernah merasakan bahwa tanah itu pernah menjadi miliknya, atau bahkan dengan pemerintah. Sengketa bisa muncul di akibatkan ketidakjelasan status kepemilikan tanah, penguasaan tanah secara ilegal dan lain sebagainya.<sup>4</sup>

Dapat dipastikan pengaruh dari masih banyak masyarakat yang belum memahami fungsi dari pendaftaran tanah. Apalagi menurut mereka tanah bermakna sempurna sebagai pemilik jika tanah yang mereka kuasai ada suratnya (surat apapun namanya dan siapapun yang menerbitkannya), asalkan terkait pembuatannya dengan instansi pemerintahan, maka masyarakat akan memaknai tanah mereka sudah terdaftar, (misalnya: surat bukti pembayaran PBB atau surat lainnya, seperti surat jual beli di bawah tangan, jual beli yang diketahui/disetujui kepala desa/lurah/camat dan sebagainya). Pemahaman yang salah ini tidak boleh dibiarkan terus berkembang dan harus diupayakan agar makna yang sebenarnya sesuai dengan pemahaman hukum dan memberikan kenyamanan untuk digunakan atau diusahakan dan jika akan dialihkan pemiliknya tidak terhalang dan dalam lalulintas hukum yang legal.

Diadakannya pendaftaran tanah akan membawa akibat hukum yaitu diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sebagai sertifikat tanah kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang

---

<sup>2</sup> Sudikno Metokusumo, *Mengenal Hukum [suatu pengantar]*, Ed. V, (Bandung: Liberty, 2003), hlm. 12

<sup>3</sup> Zaki Ulya, *Eksistensi Badan Pertanahan Aceh Sebagai Perangkat Daerah Di Aceh Dalam Aspek Kepastian Hukum Bidang Pertanahan*, Jurnal Konstitusi, Vol. 12 No. 3, 2015, hlm. 569

<sup>4</sup> Zainuddin, Zaki Ulya, *Domein Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah Di Aceh*, Jurnal Hukum Samudra Keadilan, Vol. 13, No. 1, 2018, hlm. 140

kuat. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.<sup>5</sup>

Kepastian hukum akan tanah merupakan sesuatu hal yang mutlak yang harus ada guna menjaga kestabilan penggunaan tanah dalam pembangunan serta mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi sesame masyarakat yang mau berhubungan dengan tanah tersebut. Kepastian hukum yang dimaksudkan dalam pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat) oleh BPN sebagai lembaga penyelenggara administrasi negara kepada yang berhak, dan dapat diandalkan pemilik atas miliknya untuk berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak-hak atas tanah seseorang tersebut.<sup>6</sup>

Hal ini sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah: rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, yang berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Menurut Pasal 2 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Hukum di Indonesia sangat penting untuk mengatur kehidupan masyarakat, sehingga segala bentuk kejahatan dapat diselesaikan dengan seadil-adilnya. Dengan adanya hukum dapat menghindarkan pelanggaran yang dapat dilakukan oleh masyarakat ataupun penegak hukum itu sendiri. Untuk itu diperlukan adanya kaidah hukum yang dapat dipergunakan oleh negara Indonesia dalam mengatur tatanan kehidupan dalam masyarakat.<sup>7</sup>

Menyikapi berbagai permasalahan diatas, dalam rangka untuk mewujudkan kepastian hukum pertanahan dan tertib administrasi pertanahan, perlu kiranya dikaji ulang program pemerintah dalam upaya memberikan kepastian kepemilikan tanah ini dengan percepatan pensertifikatan tanah. Untuk upaya percepatan pemberian kepastian inilah, peran aktif dari BPN sangat diharapkan agar tercapainya pemanfaatan tanah yang bermuara pada terwujudnya kesejahteraan rakyat dalam menggunakan miliknya yang selama ini masih selalu di nomor duakan. BPN dan jajarannya selaku lembaga resmi memproses pendaftaran tanah di negara ini, harus bersikap adil dan berpihak kepada yang benar dalam menyelesaikan munculnya konflik lahan di daerahnya masing-masing yang diakibatkan lemahnya dan lambat nya persertifikatan tanah ini.

Sebagai upaya untuk meminimalisir timbulnya konflik pertanahan dan menciptakan kepastian hukum atas kepemilikan tanah, maka dipandang perlu dilakukan

---

<sup>5</sup> Yamin Muhammad dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 14

<sup>6</sup> Hermit Herman, *Cara Memperoleh Hak Milik, Tanah Negara, Tanah Pemda dan Peraktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2004), hlm. 10

<sup>7</sup> Parlindungan AP, *Beberapa Pelaksanaan UUPA*, (Bandung: Mandar Maju, 1998), hlm. 52

penelitian, dengan terlebih dahulu melakukan inventarisasi terhadap tanah-tanah, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar, agar diperoleh kepastian dimana akar persoalan kelemahan kepastian hukum kepemilikan ini berada.<sup>8</sup> Apakah semata-mata karena tanah belum terdaftar atau karena tanah yang dirasakan semakin sempit oleh banyaknya manusia atau penyebab lainnya, dan karena ini hasil penelitian maka di kesimpulan akhir dari tulisan ini akan dibebaskan kenyataan dari perolehan penelitian ini.

## **Metode Penelitian**

Adapun lokasi penelitian yang dipilih dalam penelitian ini yaitu Badan Pertanahan Nasional, khususnya wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. Populasi penelitian yang dipilih yaitu 23 Kecamatan dengan sampel penelitian 7 kecamatan dalam lingkungan pemerintah kabupaten Deli Serdang. Adapun jumlah responden dipilih sebanyak 578 yang ditetapkan secara acak.

Sementara itu, sumber data yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dua macam yaitu data primer dan data sekunder. Data primer dipilih berdasarkan orientasi penelitian yang diteliti merupakan penelitian yuridis sosiologis, sehingga membutuhkan data lapangan. Sementara itu, data sekunder diperoleh dari *library research* (studi kepustakaan).<sup>9</sup>

Data yang diperoleh melalui penelitian ini diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif yang bertitik tolak dari peraturan-perturan yang ada sebagai hukum positif. Sedangkan data yang diperoleh dari lapangan disusun secara sistematis, untuk selanjutnya digunakan sebagai justifikasi akan analisis yang dipaparkan.

## **Pembahasan**

### **Hasil Penelitian**

Salah satu penyebab terjadinya Konflik Pertanahan dikarenakan belum dilakukan Pendaftaran Tanah secara nasional

Tujuan dari Pendaftaran Tanah adalah

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah
2. Untuk memberikan informasi bagi para pihak, baik bagi pemegang hak maupun pemerintah
3. Untuk tertib administrasi pertanahan.<sup>10</sup>

Keinginan hukum untuk mewujudkan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia jelas akan membantu mengatasi konflik pertanahan, Hal ini dikarenakan penguasaan tanah tanpa dikuatkan dengan alat bukti kepemilikan jelas akan memudahkan munculnya konflik/ sengketa atas tanah, baik sengketa antara masyarakat

---

<sup>8</sup> Kurniati Nia, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktek*, (Bandung: Refika Aditama, 2016), hlm. 61

<sup>9</sup> Fajar Mukti, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 10

<sup>10</sup> I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah, Modul*, (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014), hlm. 106

dengan pemerintah, antara masyarakat dengan perusahaan maupun antara orang perorangan.

Data diperoleh langsung dari responden melalui penyebaran kuisioner ke masyarakat yang dijadikan objek penelitian.

a. Tingkat Pengetahuan Responden

Dari pertanyaan (kuisioner) yang diberikan kepada responden, dapat diketahui bahwa ketidak tahuan akan makna atau tujuan dari pendaftaran tanah sangat berpengaruh terhadap jumlah sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan. Ini terbukti bahwasanya lebih banyak masyarakat yang tidak mengerti tentang makna pendaftaran tanah yakni 55.88% dari total masyarakat yang diteliti. Dan sungguhpun dari jawaban yang diperoleh ada 44.12% menyatakan mengerti tetapi mereka belum secara keseluruhan mendaftarkan tanahnya

b. Kepemilikan Tanah, dari 578 responden, ternyata terdapat 55 (9,51%) responden yang menempati atau menggunakan tanah yang bukan miliknya sendiri (menguasai dengan jalan menggarap) tanah.

c. Bukti Kepemilikan

Minimnya pengetahuan masyarakat terhadap pendaftaran tanah berpengaruh terhadap jumlah tanah yang terdaftar, dari 578 responden hanya 153 (26.47%) responden yang memiliki sertifikat. Selebihnya ada bukti milik berupa SK Camat sejumlah 267 (46.19%) responden, 88 (15.22%) surat jual beli. Sementara 70 (12.11%) responden tidak ada memiliki alat bukti kepemilikan sama sekali. Mereka hanya menguasai tanah dengan mendiami secara fisik sedangkan bukti juridisnya tidak ada.

d. Alasan Tidak Mendaftarkan Tanah

Terhadap responden yang belum memiliki sertifikat diperoleh jawaban bahwa mereka tidak mengetahui apa tujuan, dan bagaimana cara mendaftarkan tanah. Dikarenakan ketidak tahuan ini mereka tidak mendaftarkan tanahnya 152 (35.76%). Kemudian yang paling mendasar adalah karena masyarakat menganggap bahwa mendaftarkan tanah memakan biaya yang besar yakni 200 ( 47.0.5%). Artinya masyarakat beranggapan bahwa tidak memiliki sertifikatpun tidak ada masalah, bagi mereka asal ada surat yang dipegang entah itu berupa surat Kepala Desa, atau surat yang bermaterai atau pun berupa kwitansi surat-surat ini bagi mereka bisa dijadikan alat bukti bahwa mereka sebagai pemilik tanah. Kekeliruan akan makna pendaftaran tanah itu masih saja mempengaruhi mereka untuk tidak mendaftarkan tanahnya. Sedikitnya jumlah sertipikat yang ada dalam masyarakat yang diteliti menunjukkan pula bahwa di daerah ini sengketa tanah masih saja ada

e. Tingkat Pendidikan Responden

Korelasi antara pendidikan atau pengetahuan masyarakat dengan rendahnya minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya sangat bervariasi.

Artinya dari jumlah masyarakat yang diteliti diharapkan dapat menjawab kuesioner yang di edarkan, dinataranya : tingkat pendidikan SD sebanyak 31 (3.36%) orang; SMP 102 orang (17.64%); SMA 343 (59.34%) dan Sarjana 102 orang (17.64%). Dengan variasi atas jawaban menunjukkan bahwa pengetahuan atau tingkat pendidikan yang rata rata adalah SMP dan SMA, menunjukkan sangat sedikit pemahamannya mengenai apa arti pentingnya tanah bersertifikat.

f. Asal penguasaan tanah.

Cara mendapatkan tanah sangat bervariasi, dari jawaban yang diperoleh menunjukkan bahwa pemilikan tanah oleh masyarakat dengan cara mewarisi 241 (41.69%) dari orang tuanya lalu terbuka waris menjadi milik anaknya namun tidak dilakukan balik nama di Kantor pertanahan setempat. Ada pula tanah perolehan tanah dengan menggarap 70 (12.11%) di areal yang ditinggalkan pemilikinya. Bisa karena mereka menganggap tanah terlantar atau tanah kosong yang sudah tidak dimanfaatkan lagi oleh pemilik dan atau telah berakhir haknya lalu digarap saja secara liar oleh masyarakat dan lama-lama dengan penggarapan ini diakui sebagai miliknya. Maka mereka menyebut sebagai tanah Garapan. Kemudian melalui dengan jual beli, 212 (36.67%) tapi mereka tidak melakukan proses jual beli menurut hukum atau ketentuan agraria. Dan bahkan mereka hanya ke kantor Lurah untuk membuat surat yang mereka anggap sebagai surat jual belinya. Dan ada pula yang menyebut dengan sewa menyewa 55 (9.51%). Dengan persewaan ini mereka menguasai tanah yang mereka tempati.

Dengan demikian jelaslah bahwa pada masyarakat yang diteliti memperoleh tanah lebih banyak dengan warisan dari orang tuanya. Dan kemudian tidak dilakukan lagi administrasi balik namanya. Kondisi seperti ini secara tidak langsung dapat menimbulkan konflik kepemilikan

g. Untuk mengetahui berapa luas tanah yang dikuasai oleh masyarakat dapat dilihat pada tabel dibawah ini

**Tabel I**  
**Luas Kepemilikan Tanah**

Kriteria	Frekuensi	Persentase (%)
< 200 m	193	36.90
201 - 300 m	176	33.65
301 - 400 m	97	18.54
> 400 m	57	10.89
Jumlah	523	99.98

Terlihat bahwa luas tanah yang dimiliki masyarakat dalam penelitian ini adalah rata-rata kurang dari 400m persegi. Sebagaimana dipertanyakan pada mereka diperoleh jawaban bahwa luas tanah yang mereka usai ini ada juga yang luasnya kurang dari 200 M persegi yakni sebanyak 193 orang (30.44%); dan luas tanah 201-300m, 176 responden (33.65%), 301-400m 97 (16.78%), sedangkan yang memiliki tanah diatas 400m<sup>2</sup> adalah sebanyak 57 (10.89%). Ini artinya bahwa pemilik tanah hanya menggunakan sedikit tanah untuk kepentingan pertanian pekarangan dan untuk pertapakan rumah yang mereka diami saat ini.

h. Motivasi mendaftarkan tanah.

Dari 153 responden yang memiliki sertifikat (mendaftarkan tanahnya) diketahui bahwa motivasi mereka mendaftar

Dari tabel diatas diketahui bahwa dari 153 responden yang telah mendaftarkan tanah 63 (41.17%), responden menjawab bahwa tujuan mereka mendaftarkan tanahnya adalah agar tanahnya memiliki kekuatan hukum, 58 (37.90%) responden mendaftarkan tanahnya

karena terjadi peralihan hak (jual beli), sedangkan 32 (20.91%) responden mendaftarkan tanahnya dengan tujuan untuk dijadikan sebagai jaminan hutang (hak tanggungan).

i. Berapa lama Penguasaan dan pengusahaan tanah dilokasi ini dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

**Tabel II**  
**Lama Penguasaan Tanah**

Kriteria	Frekuensi	Persentase (%)
< 5 tahun	83	15.86
5 - 10 tahun	195	37.28
10- 20 tahun	142	27.15
> 20 tahun	103	19.69
Jumlah	523	99.98

Ini menunjukkan bahwa meskipun sudah menguasai tanah dalam waktu yang cukup lama diatas dari 20 tahun 103 responden (19.69%) , namun yang mempunyai sertifikat hanya 25% saja,

Dengan demikian dapat pula diketahui meskipun proses peralihan hak dilokasi ini sudah sering terjadi namun mereka tidak selalu mencatatkannya. Karena ada yang menguasai tanah kurang dari 5 tahun, sekalipun data diperoleh yang paling banyak penguasaan tanah ini adalah antara 5 sampai 10 tahun..

j. Harapan Masyarakat terhadap Pemerintah

Dari pertanyaan yang diajukan dalam hal bagaimana seharusnya pelaksanaan pendaftaran tanah agar setiap orang yang menguasai tanah tergerak untuk mendaftarkan tanahnya .Pada umumnya semua responden memberi jawaban sebagaimana tertera pada tabel dibawah ini:

**Tabel III**  
**Harapan Masyarakat Terhadap Pemerintah**

Kriteria	Frekuensi	Persentase (%)
Perlu adanya sosialisasi	71	12.28
Biaya Pendaftaran yang murah	176	30.44
Tidak dipungut Biaya Pendaftaran	143	24.74
Pengurusan tidak berbelit belit	188	32.52
Jumlah	578	99.98

Dengan angka-angka sebagaimana tersebut pada tabel di atas menunjukkan bahwa masyarakat sangat berharap pada Pemerintah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah agar pengurusan sertipikatr tidak berbelit-belit 188 ( 32.52%) dari jawaban yang ada. Sekalipun sebenarnya menurut petugas pendaftaran, yang berbelit-belit sebagaimana disebutkan masyarakat itu tidak pernah ada, karena mekanisme pendaftaran itu telah jelas dalam SOP nya pendafaran tanah dilaksanakan sesuai dengan PP 24 1997 dan aturan pelaksanaanya.

### **Situasi Perolehan Hak Atas Tanah di Kabupaten Deli Serdang**

Kabupaten Deli Serdang memiliki luas tanah 2.497.72 Km., yang terdiri dari 23 Kecamatan dan 394 Desa/kelurahan. Angka ini menunjukkan masih banyak tanah yang disebut tanah negara dan tanah hak yang sudah menjadi tanah untuk kepemilikan privat lainnya. Jika dilihat dari perkembangan perolehan sertifikat sebanyak 153 (25.5%), maka kondisi ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah berjalan sangat lambat

### **Peran Kantor Pertanahan dalam Percepatan Pensertifikatan Tanah**

Kantor Pertanahan mempunyai peran yang sangat strategis dalam memberikan pelayanan secara langsung kepada masyarakat, khususnya mengenai pendaftaran tanah dalam rangka terwujudnya kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah di lokasi penelitian masih sangat minim, yaitu dari 578 responden ternyata yang telah mendaftarkan tanah (memiliki sertifikat) sebanyak 153 (26,47%). Hal ini disebabkan karena pelaksanaan pendaftaran ini belum seluruhnya terwujud dimasyarakat. Khususnya di Kabupaten Deli Serdang, ini terlihat dari banyaknya dijumpai tanah-tanah sengketa sehingga kurang mendukung program catur tertib pertanahan tersebut. Jika diukur dengan indikator bertambahnya jumlah bidang tanah yang dilegalisasi, dengan asumsi semakin bertambahnya jumlah bidang-bidang tanah yang bersertifikat, maka akan terjadi juga peningkatan jaminan kepastian hukum hak atas tanah.

Dalam rangka percepatan pensertifikatan tanah, Kantor Pertanahan Deli Serdang telah melaksanakan berbagai program, diantaranya

1. Memberikan pelayanan yang maksimal, melalui 5 program
  - a. Membangun kepercayaan masyarakat pada kantor Pertanahan Deli Serdang
  - b. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran tanah
  - c. Menyelesaikan permasalahan dan konflik pertanahan
  - d. Pengelolaan sistem manajemen pertanahan
  - e. Menata kelembagaan/perbaikan infra struktur.
2. Memberikan penyuluhan tentang pertanahan. Kenyataan di lapangan, penyuluhan hukum ini hanya bersifat insidental, tidak berkelanjutan, hanya ketika ada anggaran baru dilaksanakan, padahal masyarakat membutuhkan kesinambungan dalam mewujudkan pemberian sertifikat oleh negara ini.
3. Disamping pensertifikatan massal, pemerintah juga membuat terobosan-terobosan pelayanan sertifikat tanah Program Komputerisasi, Ajudikasi, dan Program Larasita, dan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Melalui program ini diharapkan tertib administrasi pertanahan akan terwujud, dan tentu saja akan memberi keuntungan bagi semua pihak. Keuntungan dimaksud antara lain:

1. Akan memberi jaminan keamanan penggunaan tanah bagi pemiliknya;
2. Dapat mendorong atau meningkatkan pajak oleh negara
3. Dapat meningkatkan fungsi tanah;
4. Dapat mengurangi sengketa tanah
5. Dapat memfasilitasi kegiatan landreform

6. Dapat membuat statistik tanah yang baik
7. Menciptakan Land Bank atau memfasilitasi land grabbing yang baik.
8. Menciptakan lingkungan hidup yang baik

## **Penutup**

### **Kesimpulan**

Pendaftaran tanah dapat menjadi salah satu alat dalam memberikan kepastian hukum kepemilikan di atas tanah seseorang dan akan berdampak pada berkurangnya konflik pertanahan dan memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilikinya untuk menggunakan dana atau mengalihkan milik tersebut, sekaligus akan mampu memberikan nilai tambah pada pemilik dengan adanya sertipikat tanah yang dapat digunakan oleh pemilik sebagai objek jaminan hutang di lalu lintas perkreditasi masyarakat.

Di Deliserdang menunjukkan bahwa salah satu konflik pertanahan adalah karena kurangnya dilaksanakan kegiatan pendaftaran tanah di masyarakat. Sehingga ketiadaan bukti milik tanah ini menjadi salah satu penyebab banyaknya sengketa tanah yang muncul.

Peranah negara dalam hal ini Kantor pertanahan masih menjadi harapan masyarakat dalam menyelesaikan konflik kepemilikan tanah ini, namun masyarakat selalu tidak memperoleh jawaban atas penyelesaian konflik ini, sehingga masyarakat masih harus ke pengadilan untuk mempertahankan dan memperjuangkan milik tanah tersebut menjadi miliknya.

Masih terdapat kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ini di masyarakat sehingga memperlambat kegiatan pelaksanaan pensertipikatan yang ditargetkan oleh pemerintah. Kendala ini termasuk kendala yuridis tanah dan juga kendala ukuran yang termasuk fisik tanah serta pendanaan yang harus dikeluarkan untuk melahirkan sertipikat tanah ini.

### **Saran**

Dalam rangka menjamin kepastian hukum, maka kepada setiap pemilik tanah diwajibkan untuk mendaftarkan tanahnya, dan pendaftaran tanah ini hanya dapat dilaksanakan apabila masyarakat benar-benar mengetahui/ memahami makna dari pendaftaran tanah.

Untuk meningkatkan pemahaman masyarakat atas makna dan fungsi dari pendaftaran tanah tersebut diharapkan kepada pemerintah untuk memotivasi masyarakat sesuai dengan SOP yang telah ditetapkan, diantaranya melalui sosialisasi, maupun penyuluhan-penyuluhan.

Meningkatnya jumlah penduduk, secara tidak langsung kebutuhan akan tanah semakin meningkat, sementara tanah yang tersedia jumlahnya sangat terbatas. Tidak seimbangannya antara persediaan dan kebutuhan akan tanah otomatis akan menimbulkan permasalahan yang akhirnya terbuka peluang untuk munculnya sengketa/konflik pertanahan. Untuk mengurangi masalah pertanahan, diharapkan Kantor Pertanahan (BPN) meningkatkan volume program-program pensertifikatan tanah

sebagaimana yang telah berlangsung selama ini , seperti: Prona, Ajudikasi, Larasita, PPAN, dll, yang lebih di khususkan kepada masyarakat ekonomi lemah.

Kendala yang dihadapi dalam rangka pendaftaran tanah (sertifikasi ) tanah, diantaranya adalah keterbatasan dana atau anggaran Kondisi ini apabila tidak segera diantisipasi, maka target percepatan yang sudah di programkan tidak akan tercapai. Untuk ini kepada pemerintah diharapkan untuk menambah anggaran pensertifikatan tanah.

## **Daftar Pustaka**

- Fajar Mukti, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010
- Hermit Herman, *Cara Memperoleh Hak Milik, Tanah Negara, Tanah Pemda dan Peraktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2004
- I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, Modul, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Jakarta, 2014
- Kurniati Nia, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktek*, Refika Aditama, Bandung 2016
- Parlindungan AP, *Beberapa Pelaksanaan UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1998
- Sudikno Metokusumo, *Mengenal Hukum [suatu pengantar]*, Ed. V, Liberty, Bandung, 2003.
- Yamin Muhammad dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju Bandung, 2011
- Zainuddin, Zaki Ulya, *Domein Verklaring Dalam Pendayagunaan Tanah Di Aceh*, Jurnal Hukum Samudra Keadilan, Vol. 13, No. 1, 2018
- Zaki Ulya, *Eksistensi Badan Pertanahan Aceh Sebagai Perangkat Daerah Di Aceh Dalam Aspek Kepastian Hukum Bidang Pertanahan*, Jurnal Konstitusi, Vol. 12 No. 3, 2015