

**PERAN BPN KOTA BANDA ACEH DALAM
PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN SERTIFIKAT
HAK MILIK ATAS TANAH DI GAMPONG DEAH RAYA
KECAMATAN SYIAH KUALA**

SKRIPSI



Diajukan oleh:

NANDA ELSA SAFIRAH

NIM. 180106029

Mahasiswi Fakultas Syari'ah dan Hukum
Program Studi Ilmu Hukum

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH
2022 M/1443 H**

**PERAN BPN KOTA BANDA ACEH DALAM
PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN SERTIFIKAT
HAK MILIK ATAS TANAH DI GAMPONG DEAH RAYA
KECAMATAN SYIAH KUALA**

SKRIPSI

Diajukan kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN)
Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S1) Dalam Ilmu Hukum

Oleh:

NANDA ELSA SAFIRAH

Mahasiswi Fakultas Syari'ah dan Hukum
Program Studi Ilmu Hukum
Nim 180106029

Disetujui untuk Dimunakaqsyahkan Oleh:

Pembimbing I,

AR-RANIRY

Pembimbing II,


M. Syuib, S.H.I., M.H
NIP.198109292015031001


Azka Amalia Jihad, M.E.I
NIP.199102172018032001

**PERAN BPN KOTA BANDA ACEH DALAM
PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN SERTIFIKAT
HAK MILIK ATAS TANAH DI GAMPONG DEAH RAYA
KECAMATAN SYIAH KUALA**

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-raniry
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
dalam Ilmu Hukum

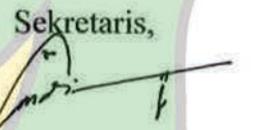
Pada Hari/Tanggal: Kamis, 30 Juni 2022 M
30 Zulkaidah 1443 H

Di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi:

Ketua,


M. Syuib, S.H.I., M.H.
NIP. 198109292015031001

Sekretaris,


Azka Amalia Jihad, M.E.I
NIP.199102172018032001

Penguji I,


Iskandar, S.H., M.H.
NIP. 197208082005041001

Penguji II,


Azmil Umur, M.A
NIP. 2016037901

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syariah Dan Hukum

Uin Ar-Raniry Banda Aceh


Prof. Muhammad Siddiq, MH., Ph.D
NIP. 197703032008011015



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./ Fax, 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Nanda Elsa Safirah
NIM : 180106029
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry

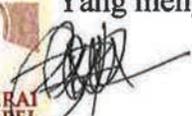
Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.***
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.***
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.***
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.***
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.***

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 24 Mei 2022

Yang menyatakan,


Nanda Elsa Safirah
NIM. 180106029

ABSTRAK

Nama : Nanda Elsa Safirah
NIM : 180106029
Judul : Peran BPN Kota Banda Aceh Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala
Tanggal Sidang : 30 Juni 2022
Tebal Skripsi : 56 Lembar
Pembimbing I : M. Syuib, S.H.I., M.H
Pembimbing II : Azka Amalia Jihad, M.E.I
Kata Kunci : *Peran BPN Kota Banda Aceh, Sertifikat Hak Milik, Pendaftaran Tanah*

Untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah juga dibebankan kepada para pemilik tanah untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Penyelenggaraan pendaftaran tanah guna memperoleh jaminan kepastian hukum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan diatur juga dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Melihat hal ini, usaha yang dilakukan oleh pemerintah cukup optimal, akan tetapi di Gampong Deah Raya yang berada di Kecamatan Syiah Kuala penyelenggaraan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah oleh BPN Kota Banda Aceh masih belum berjalan dengan baik dikarenakan adanya beberapa faktor yang menjadi hambatan dalam penerapannya. Permasalahan dalam skripsi ini yaitu bagaimana mekanisme penyelenggaraan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah, apa saja faktor yang menyebabkan penyelenggaraan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala belum berjalan dengan baik, dan bagaimana peran serta upaya BPN Kota Banda Aceh terhadap hambatan tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelenggaraan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah terbagi atas pendaftaran tanah secara sporadik dan sistematis, adapun faktor yang menyebabkan penyelenggaraan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah belum berjalan dengan baik karena adanya beberapa faktor penghambat yang timbul didalam masyarakat itu sendiri. Namun, dari hambatan yang terjadi tersebut dapat diperoleh solusi-solusi yang sudah dilakukan oleh BPN Kota Banda Aceh guna mengatasi aspek yang menjadi kendala, seperti menyediakan berbagai informasi terkait pendaftaran tanah, memberikan layanan prima dan menyelenggarakan program PTSL di Gampong Deah Raya, sehingga kedepannya penyelenggaraan pendaftaran tanah ini dapat berjalan menjadi lebih baik.

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan nikmat, rahmat, dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan judul **”Peran BPN Kota Banda Aceh Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Gampong Deah Rata Kecamatan Syiah Kuala”** yang ditulis dengan bahasa yang jelas dan mempermudah untuk dipahami. Skripsi ini disusun dengan tujuan melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar sarjana pada Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.

Pada kesempatan ini dengan kerendahan hati penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak M. Syuib, S.H.I., M.H selaku Pembimbing I dan Ibu Azka Amalia Jihad., M.E.I selaku Pembimbing II yang telah membimbing penulis dengan penuh kesabaran dan telah banyak memberikan ilmu yang sangat bermanfaat sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

Penghargaan dan terimakasih yang sebesar-besarnya dan tak terhingga penulis hantarkan kepada kedua orang tua yaitu Ayah Saiful Bahri, Ibunda Nurlely Burhan, kedua Kakak yaitu Putri Elsa Hanifah dan Dara Elsa Nabilah, serta kedua adik yaitu Dinda Elsa Zharifah dan Halim Elsa Putra yang telah memberi kasih sayang dan mendidik penulis dengan penuh rasa cinta yang sangat luar biasa, doa yang tak pernah putus, segala dukungan dan motivasinya selama ini.

Selain itu, penulis juga ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Warul Walidin, Ak., MA, selaku Rektor UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
2. Bapak Prof. Muhammad Siddiq, MH., Ph.D selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh
3. Ibu Dr. Khairani, M.Ag selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, Bapak Badri S.Hi., M.H., selaku sekretaris Prodi Ilmu Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, serta untuk seluruh staf Prodi Ilmu Hukum.
4. Bapak Dr. Ali, M.Ag. selaku Pembimbing Akademik yang telah banyak membantu selama masa perkuliahan.
5. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Syariah dan Hukum yang telah membantu penulis hingga dapat menyelesaikan semua urusan perkuliahan dalam waktu tepat dan kepada semua Dosen Prodi Ilmu Hukum yang telah mengajari dan membekali penulis dengan ilmu sejak awal semester hingga akhir.
6. Kepada Abang leting 2017 Muhammad Taudin Syah, S.H yang telah banyak membantu dalam memberikan nasehat, saran, dan motivasi selama penyelesaian skripsi ini.
7. Kepada sahabat seperjuangan Meillyza Raichan Putri yang selalu bersedia meluangkan waktunya untuk menemani penulis dalam melakukan penelitian dan memberikan motivasi selama penyelesaian skripsi ini
8. Sahabat seperjuangan lainnya Syauqia Salsabila, Desi Rahmadhani, Muhammad Rizki, Yelki Janni, Icha Hajjatul Mabbrurah yang telah membantu memberikan saran dan masukan kepada penulis selama penyelesaian skripsi ini
9. Terima kasih banyak kepada Taso, Iqram, Ade, Sidik yang telah memberikan nasehat dan saran selama penyelesaian skripsi ini dan kepada teman-teman dari grup Nano-Nano yang telah sama-sama berjuang, saling mengingatkan, saling memotivasi dan memberikan saran, serta kepada semua pihak yang telah

membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Dengan besar harapan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua dan bagi para pihak yang telah membantu dalam penulisan penyusunan skripsi ini semoga Allah SWT membalas setiap kebaikan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis dengan balasan yang lebih baik. Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan skripsi ini banyak terdapat kendala, kekurangan dan juga jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis berharap adanya kritik, saran serta usulan yang membangun demi perbaikan di masa yang akan datang.

Banda Aceh, 24 Mei 2022

Penulis,

Nanda Elsa Safirah
NIM. 180106029



TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543b/U/1987

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus.

Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alīf	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan	ط	ṭā'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ب	Bā'	B	Be	ظ	za	z	zet (dengan titik di bawah)
ت	Tā'	T	Te	ع	'ain	'	koma terbalik (di atas)
ث	Sa'	S	es (dengan titik di atas)	غ	Gain	G	Ge
ج	Jīm	J	je	ف	Fā'	F	Ef
ح	Hā'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)	ق	Qāf	Q	Ki
خ	Khā'	Kh	ka dan ha	ك	Kāf	K	Ka
د	Dāl	D	De	ل	Lām	L	El

ذ	Žal	Ž	zet (dengan titik di atas)	م	Mūm	M	Em
ر	Rā'	R	Er	ن	Nūn	N	En
ز	Zai	Z	Zet	و	Wau	W	We
س	Sīn	S	Es	ه	Hā'	H	Ha
ش	Syīn	Sy	es dan ye	ء	Hamza h	'	Apostrof
ص	Šād	Š	es (dengan titik di bawah)	ي	Yā'	Y	Ye
ض	Dād	d	de (dengan titik di bawah)				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1) Vokal tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	<i>fathah</i>	A	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I	I
◌ُ	<i>ḍammah</i>	U	U

2) Vokal rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama huruf	Gabungan huruf	Nama
◌َ...ي	<i>fathah</i> dan <i>yā'</i>	Ai	a dan i

و...	<i>fathah</i> dan <i>wāu</i>	Au	a dan u
------	------------------------------	----	---------

Contoh:

كَتَبَ	- <i>kataba</i>
فَعَلَ	- <i>fa'ala</i>
ذَكَرَ	- <i>zūkira</i>
يَذْهَبُ	- <i>yazhabu</i>
سُئِلَ	- <i>su'ila</i>
كَيْفَ	- <i>kaifa</i>
هَوَّلَ	- <i>haulā</i>

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
أ...آ...	<i>fathah</i> dan <i>alīf</i> atau <i>yā'</i>	Ā	a dan garis di atas
ي...ئ...	<i>kasrah</i> dan <i>yā'</i>	ī	i dan garis di atas
و...ؤ...	<i>dammah</i> dan <i>wāu</i>	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ	- <i>qāla</i>
رَمَى	- <i>ramā</i>
قِيلَ	- <i>qīla</i>
يَقُولُ	- <i>yaqūlu</i>

4. Tā' marbūṭah

Transliterasi untuk *tā' marbūṭah* ada dua:

1. *Tā' marbūṭah* hidup

tā' marbūṭah yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah 't'.

2. *Tā' marbūṭah* mati

tā' marbūṭah yang mati atau mendapat harakat yang sukun, transliterasinya adalah 'h'.

3. Kalau dengan kata yang terakhir adalah *tā' marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ	-raud'ah al-atfāl -raud'atul atfāl
الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ	-al-Madīnah al-Munawwarah -AL-Madīnatul-Munawwarah
طَلْحَةُ	-ṭalḥah

5. Syaddah (Tasydīd)

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda Syaddah atau *tasydīd*, dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

رَبَّنَا	-rabbanā
نَزَّلَ	-nazzala
الْبِرُّ	-al-birr
الْحَجَّ	-al-ḥajj
نُعَمَّ	-nu' 'ima

6. Kata sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu (ال), namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /I/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

الرَّجُلُ	-ar-rajulu
السَّيِّدَةُ	-as-sayyidatu
الشَّمْسُ	-asy-syamsu
القَلَمُ	-al-qalamu
الْبَدِيعُ	-al-badī'u
الْجَلالُ	-al-jalālu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

Contoh:

تَأْخُذُونَ	-ta' khuzūna
النَّوْءُ	-an-nau'
شَيْئٍ	-syai'un
إِنَّ	-inna
أَمْرٌ	-umirtu
أَكَلٌ	-akala

8. Penulisan kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ	- <i>Wa inna Allāh lahuwa khair ar-rāziqīn</i> - <i>Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn</i>
فَأَوْفُوا الْكَيْلَ الْمِيزَانَ	- <i>Fa auf al-kaila wa al-mīzān</i> - <i>Fa aful-kaila wal- mīzān</i>
إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلَ	- <i>Ibrāhīm al-Khalīl</i> - <i>Ibrāhīmul-Khalīl</i>
بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حُجُّ الْبَيْتِ مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا	- <i>Bismillāhi majrahā wa mursāh</i> - <i>Wa lillāhi 'ala an-nāsi hijju al-baiti man istaṭā'a ilahi sabīla</i> - <i>Walillāhi 'alan-nāsi hijjul-baiti manistaṭā'a ilaihi sabīlā</i>

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ	- <i>Wa mā Muhammadun illā rasul</i>
إِنَّ أَوْلَىٰ بَيْتٍ وَضَعَ لِلنَّاسِ	- <i>Inna awwala baitin wuḍ i'a linnāsi</i>
لَلَّذِي بِبَيْتِهِ مَبْرُكَةٌ	<i>lallaẓī bibakkata mubārakkan</i>
شَهْرٍ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ	- <i>Syahru Ramaḍān al-laẓi unzila fīh al-Qur'ānu</i>
	- <i>Syahru Ramaḍ ānal-laẓi unzila fīhil qur'ānu</i>
وَلَقَدْ رَأَاهُ بِأَلْفِ الْمُبِينِ	- <i>Wa laqad ra'āhu bil-ufuq al-mubīn</i>
	<i>Wa laqad ra'āhu bil-ufuqil-mubīni</i>
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ	- <i>Alhamdu lillāhi rabbi al-'ālamīn</i>
	<i>Alhamdu lillāhi rabbil 'ālamīn</i>

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرٌ مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ	- <i>Nasrun minallāhi wa fathun qarīb</i>
لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا	- <i>Lillāhi al'amru jamī'an</i>
	<i>Lillāhil-amru jamī'an</i>
وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ	- <i>Wallāha bikulli syai'in 'alīm</i>

10. Tawid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan.
Contoh: Şamad Ibn Sulaimān.
2. Nama Negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrūt; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Peta Gampong Deah Raya	36
Gambar 2	Salah Satu Media Informasi yang Disediakan BPN	52
Gambar 3	<i>Contact</i> dan Aplikasi Resmi BPN	64
Gambar 4	Contoh Penyuluhan Melalui Media Sosial Instagram dan Facebook	64
Gambar 5	Wawancara dengan Petugas BPN Kota Banda Aceh	65
Gambar 6	Wawancara dengan Aparat Gampong	65
Gambar 7	Wawancara dengan Salah Seorang Pemilik Tanah	66



DAFTAR TABEL

Tabel 1	Jumlah dusun dan luas wilayah	37
Tabel 2	Jumlah dusun dan penduduk	38
Tabel 3	Tingkat Pendidikan Masyarakat	38



DAFTAR LAMPIRAN

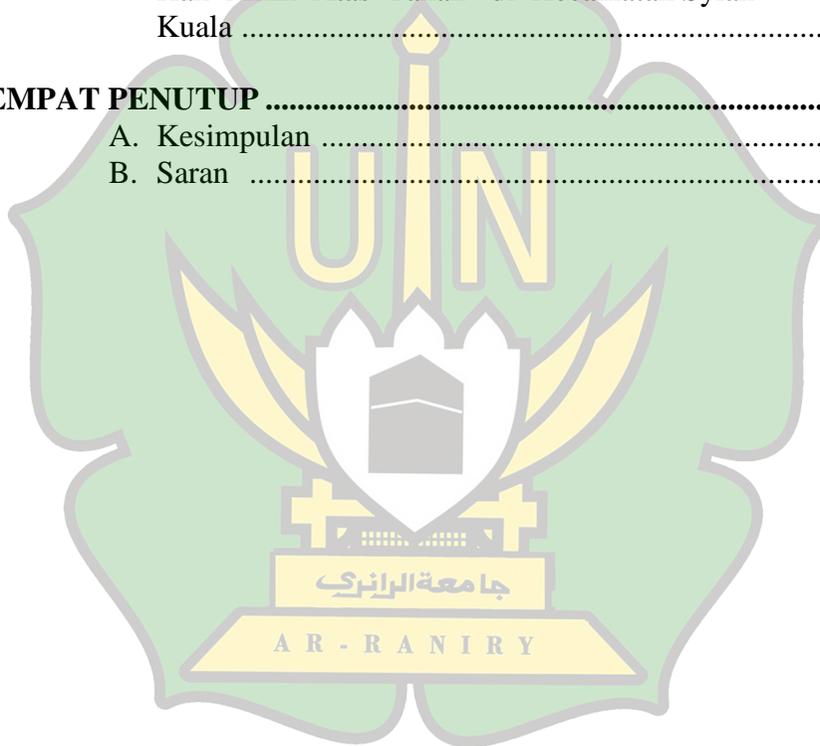
Lampiran 1	Surat Keterangan Pembimbing	67
Lampiran 2	Surat Izin Melakukan Penelitian dari Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN ar-Raniry Banda Aceh	68
Lampiran 3	Surat Telah Melakukan penelitian di Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh	69
Lampiran 4	Daftar Wawancara Bersama Petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh	70
Lampiran 5	Daftar Wawancara Bersama Aparatur Gampong Deah Raya, Kecamatan Syiah Kuala	71
Lampiran 6	Daftar Wawancara Bersama Pemilik Tanah Gampong Deah, Raya, Kemacatan Syiah Kuala	72



DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL	
PENGESAHAN BIMBINGAN	ii
PENGESAHAN SIDANG	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI	xi
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
DAFTAR ISI	xvii
BAB SATU PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kajian Pustaka	7
E. Penjelasan Istilah	8
F. Metode Penelitian	10
G. Sistematika Pembahasan	13
BAB DUA LANDASAN TEORI	14
A. Tanah dan Hukum Tanah	14
1. Pengertian Tanah dan Hukum Tanah	14
2. Fungsi dan Peran Tanah Bagi Kehidupan Manusia ...	15
B. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional	16
1. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional	16
2. Pelaksanaan Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah	18
C. Pendaftaran Tanah di Indonesia	19
1. Pengertian, Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah..	19
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	25
3. Asas-Asas Pendaftaran Tanah	25
4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	26
5. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	27
D. Sertifikat Hak Atas Tanah	28
1. Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak	28
2. Bentuk Sertifikat	31

3. Hak Milik Atas Tanah	32
BAB TIGA HASIL PENELITIAN	36
A. Profil Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala	36
B. Mekanisme Penyelenggaraan Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di BPN Kota Banda Aceh	39
C. Faktor-Faktor Hambatan Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala	44
D. Peran dan Upaya BPN Kota Banda Aceh Terhadap Hambatan Penyelenggaraan Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Syiah Kuala	50
BAB EMPAT PENUTUP	56
A. Kesimpulan	56
B. Saran	57



BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah di dalam Undang-Undang Pokok Agraria menggunakan istilah agraria. Yang di maksud dengan hukum agraria adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum dan norma-norma hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur tentang agraria dan keagrariaan (kepengurusannya). Kaidah-kaidah hukum dan norma-norma tersebut mengatur tentang hak-hak dan kewajiban-kewajiban subjek hukum, hubungan-hubungan hukum, perbuatan-perbuatan hukum yang berobjek agraria, akibat hukum, serta sanksi hukum.¹

Tanah dan manusia memiliki hubungan yang sudah tidak dapat dipisahkan. Salah satu yang sangat nyata terlihat adalah tanah menjadi tempat untuk berpijak manusia dalam menjalankan kegiatan sehari-hari sehingga tanah sangat berperan penting bagi kehidupan manusia.² Berdasarkan hal ini bahwasanya tanah ini merupakan komponen penting dalam jalannya kehidupan manusia. Tanah juga menjadi pijakan tempat untuk manusia mendirikan tempat tinggal atau biasa disebut dengan rumah, yang pada umumnya dijadikan tempat untuk beristirahat.

Berawal dari kebutuhan manusia tersebut yang salah satunya adalah kebutuhan akan tempat tinggal, maka tentu diperlukan sebuah bidang tanah untuk membangunnya, ditambah dengan kondisi masyarakat yang masih sangat tergantung pada kegiatan-kegiatan dan usaha-usaha yang sebagian besar bersifat agraria membuat kebutuhan tanah semakin meningkat. Begitu bernilainya tanah juga menyebabkan manusia akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun, sehingga tanah dapat dikatakan sebagai suatu kebutuhan yang sangat penting bagi manusia dan dirasa cukup penting untuk dimiliki. Dalam hal ini perlu diketahui

¹ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Graha, 2015), hlm. 4-6.

²Wantjik Saleh, K., *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia, 1985), Hlm.7.

bahwa untuk dapat memiliki hak atas suatu bidang tanah, maka yang harus dilakukan adalah mengajukan permohonan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah dalam rangka perolehan hak atas tanah dan kepastian hukum untuk membuktikan bahwa ialah yang berwenang secara sah atas suatu bidang tanah yang telah didaftar tersebut

Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidangtanah dan satuan-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.³ Berdasarkan hal ini dapat dipahami bahwasannya penyelenggaraan pendaftaran tanah ini dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus yang meliputi beberapa tahap mulai dari pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian dan juga pemeliharaan data nyata maupun data hukum yang nantinya berbentuk peta dan daftar. Kemudian pendaftaran tanah juga merupakan kegiatan mengenai bidang tanah serta satuan rumah susun dan kegiatan pemberian surat tanda bukti hak kepemilikan serta hak-hak tertentu lainnya.

Hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah ini adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang bersifat kuat.⁴ Berdasarkan hal ini bahwasanya hasil akhir dari proses kegiatan pendaftaran tanah nantinya akan diterbitkannya surat tanda bukti hak yang dimana surat ini berlaku sebagai alat bukti yang sah atau dengan kata lain alat bukti yang kuat dimata hukum. Surat tanda bukti kepemilikan hak yang

³Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Pramedia Media Group, 2012), hlm. 287.

⁴Harris Yonatan Parmahan sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali", *Jurnal Hukum*, Vol.2, No.2, November 2011, hlm. 289.

berlaku sebagai alat bukti ini berbentuk sertifikat. Surat tanda bukti hak kepemilikan atas tanah itu diterbitkan oleh Pemerintah dan diserahkan kepada pihak yang mendaftarkan tanah tersebut. Dengan diterbitkannya sertifikat kepada pemiliknya maka diberikan pula kepastian dan perlingungan hukum baginya.

Mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah diatur didalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada pasal 19 ayat (1) yang berbunyi “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Selanjutnya keharusan para pemilik tanah untuk mendaftarkan tanah juga tercantum dalam Pasal 23 Ayat (1) yang berbunyi “hak milik, dan setiap peralihan, hilangnya dan pembebanannya harus didaftarkan menurut aturan yang terdapat dalam pasal 19”.⁵ Berdasarkan hal ini bahwasannya tugas untuk melakukan pendaftaran tanah pada prinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan para pemegang hak atas tanah yang mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan tanahnya.

Kemudian ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechts cadaster* yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.⁶ Dalam Peraturan Pemerintah diatur pula bahwasannya bidang tanah itu diwajibkan untuk didaftar sebagaimana dalam Pasal 4 Ayat (3) yang berbunyi “Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah

⁵T. Ahmad Denada dan Abdurrahman, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Spoadik Di Kecamatan Manggeng Kabupaten Aceh Barat Daya”, Jurnal Ilmiah Mahasiswa, Vol. 5 No. 1, Februari 2021, hlm 27

⁶Bambang Harsono ddk., “Pranata hukum”, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 10, No. 1, Januari 2015, hlm. 69-70

susun wajib didaftar”. Berdasarkan hal ini bahwasannya penyelenggaraan pendaftaran tanah juga bertujuan untuk mewujudkan kelengkapan data dari setiap bidang tanah agar tercatat dan diketahui dengan mudah, baik mengenai riwayat, kepemilikan, subjek haknya, keadaan fisik serta ketertiban prosedur dalam setiap urusan yang menyangkut tanah.⁷ Karena permasalahan yang paling mendasar yang dihadapi bidang pertanahan ialah suatu kenyataan bahwa persediaan tanah yang semakin terbatas sedangkan kebutuhan manusia akan tanah selalu meningkat. Dengan kondisi tersebut maka pengaturan terhadap tanah dan administrasi pertanahan sangat di butuhkan.⁸

Adanya penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah dalam masyarakat berdasarkan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan hal ini bahwasannya Badan Pertanahan Nasional merupakan instansi yang bertanggung jawab untuk mendukung berjalannya administrasi pertanahan dan hukum pertanahan di Negara Indonesia. Pemerintah dalam hal ini harus berinisiatif sedemikian rupa sehingga jaminan kepastian hukum dalam bidang agrarian khususnya mengenai tertib hukum kepemilikan atas tanah dapat tercapai. Kewenangan pemberian atau penetapan hak atas tanah hanya dapat dilakukan oleh Negara melalui pemerintah (dalam hal ini dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional). Badan Pertanahan Nasional mempunyai kedudukan yang sangat strategis yaitu ia menjadi tulang punggung yang mendukung administrasi pertanahan dan hukum pertanahan di Negara Indonesia.⁹

⁷Ana Silviana dan Mira Novana Ardani, “*Metode Menuju Tertib Administrasi Bidang Pertanahan (Studi Di Desa Trisari Kecamatan Gubung Kabupaten Grobonga)*”, Skripsi, Semarang: fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2018.

⁸ Purwaningdyah, “*Konsep Dasar Administrasi dan Administrasi Pertanahan*”, <http://repository.ut.ac.id/4747/1/ADPU4335-M1.pdf> diakses pada 3 Juli 2022 pukul 21:24

⁹Meita Djohan Oe, “*Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah*”, Jurnal Ilmu Hukum, Vol.10, No.1, Januari 2015, hlm. 66-68

Kota Banda Aceh merupakan kotamadya dan ibukota dari Provinsi Aceh dengan luas wilayah 61,36 km² dengan kepadatan penduduk mencapai 4.405,60/km².¹⁰ Kota ini mempunyai 9 kecamatan dan 90 Gampong. Dengan luas wilayah di Kota Banda Aceh dan Kepadatan tersebut tentunya menimbulkan banyak permasalahan mengenai hak atas kepemilikan tanah. Salah satu permasalahan yang sampai sekarang masih ditemukan yaitu mengenai kepemilikan sertifikat terhadap kepemilikan hak milik atas tanah yang berada di pemukiman masyarakat, salah satunya yakni pada Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala.

Gampong Deah Raya merupakan salah satu Gampong yang berada di Kota Banda Aceh. Pentingnya pendaftaran tanah masih belum diikuti dengan baik oleh sebahagian masyarakat. Adanya tanah-tanah yang belum didaftarkan dan belum besertifikat ini disebabkan oleh berbagai faktor yang tidak dapat dihindari oleh masyarakat. Tanah yang tidak terdaftar ini umumnya merupakan yang dimiliki secara turun-temurun oleh ahli warisnya yang berupa tanah tambak, tanah yang ditempati/baru ditempati dan merupakan tanah kosong yang tidak ditinggali dan juga ada tanah yang posisinya menjadi tanah ahli waris namun ahli waris tersebut tidak berada di Gampong Deah Raya melainkan kepemilikan tanah yang letaknya diluar tempat tinggal yang empunya.¹¹

Kondisi seperti ini tentunya menimbulkan permasalahan mulai dari kerugian pemilik tanah serta kerugian pada Negara, yang dimana disini salah satu kerugian pada pemegang hak ialah tidak adanya kepastian hukum yang diperoleh terhadap tanah tersebut sehingga berkemungkinan terjadinya konflik pertanahan dan saling klaim kepemilikan. Kemudian salah satu kerugian pada Negara yaitu

¹⁰<https://perkotaan.bpiw.pu.go.id>, diakses 17 September 2021, Pukul 20.31

¹¹Wawancara dengan Samsul Bahri, Sebagai Kepala Dusun Syekh Abdul Rauf Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala, Senin 20 September 2021, Pukul 10.00 WIB

setiap tanah yang tidak terdaftar pada Badan Pertanahan Nasional mengakibatkan munculnya kekeliruan dalam menetapkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).¹²

Berdasarkan uraian di atas dan mengingat pentingnya peran pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah yang dimana merupakan surat bukti kepemilikan. Pada kasus ini, belum ada kesadaran dari sebahagian masyarakat pemegang hak kepemilikan tanah untuk melakukan pendaftaran tanah pada Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh. Nantinya penelitian ini bertujuan untuk menemukan solusi dan cara untuk memecahkan permasalahan yang terjadi, bermaksud agar Negara serta masyarakat pada wilayah Kota Banda Aceh khususnya pada Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah kuala tidak terugikan dari permasalahan tanah tidak terdaftar pada Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan beberapa pokok masalah yang akan menjadi pembahasan dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana mekanisme penyelenggaraan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah oleh BPN Kota Banda Aceh?
2. Apa saja faktor yang menyebabkan penyelenggaraan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala belum berjalan dengan baik?
3. Bagaimana peran dan upaya BPN Kota Banda Aceh terhadap hambatan penyelenggaraan sertifikat hak milik atas tanah di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala?

¹²Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Pranamedia Group), hlm. 295.

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui mekanisme penyelenggaraan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah oleh BPN Kota Banda Aceh
2. Untuk mengetahui faktor yang menyebabkan penyelenggaraan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala sehingga belum berjalan dengan baik
3. Untuk mengkaji bagaimana peran dan upaya BPN Kota Banda Aceh terhadap hambatan penyelenggaraan sertifikat hak milik atas tanah di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala

D. Tinjauan Pustaka

Berikut ini adalah beberapa penelitian skripsi yang telah dilakukan terdahulu yang memiliki kesamaan dan keterkaitan dengan judul penelitian yang dilakukan penulis, yaitu:

Skripsi yang berjudul *Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal*, hasil karya Ellana Nur Syafitri Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Tahun 2018. Dalam Skripsi menjelaskan tentang bagaimana proses pendaftaran hak milik atas tanah di kantor pertanahan kota tegal serta membahas Kendala kendala dan solusi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik di kantor pertanahan kota tegal.¹³

Skripsi yang berjudul *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Asas Akurasi*, hasil karya Dwi Nur Indah Sari Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal Tahun 2020. Dalam Skripsi ini menjelaskan Bagaimana mekanisme pendaftaran tanah pertama kali melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap berdasarkan asas akurasi serta menjelaskan hambatan-

¹³Ellana Nur Syafiitri, “*Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal*” *Skripsi*, Tegal: Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, 2018.

hambatan dan solusi dalam mekanisme pendaftaran tanah pertama kali melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap berdasarkan asas akurasi.¹⁴

Skripsi yang berjudul *Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah untuk Pertama Kali di Kantor Pertanahan Kota Makassar*, hasil karya Putri Cut Keumalahayati Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Tahun 2017. Dalam skripsi ini menjelaskan bagaimana pelaksanaan prosedur penerbitan sertifikat tanah untuk pertama kali di kantor pertanahan kota Makassar serta faktor penghambat dalam pelaksanaan prosedur penerbitan sertifikat tanah untuk pertama kali di kantor pertanahan kota Makassar.¹⁵

Skripsi yang berjudul *Prosedur Memperoleh Sertifikat Hak Atas Tanah dan Kepastian Hukumnya Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, hasil karya Yusnita Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang Tahun 2005. Dalam skripsi ini menjelaskan bagaimana prosedur untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah serta apakah dengan adanya sertifikat hak atas tanah sudah mempunyai kepastian hukum atas hak seseorang.¹⁶

Dari beberapa karya ilmiah diatas maka dapat diperoleh kenyataan bahwa belum ada yang melakukan suatu penelitian tentang judul yang sama dengan penulis yaitu mengenai “Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala”. Penelitian ini lebih difokuskan terhadap peran

¹⁴Dwi Nur Indah, “*Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Asas Akurasi*” Skripsi, Tegal: Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal, 2020.

¹⁵ Putri Cut Keumalahayati, “*Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah untuk Pertama Kali di Kantor Pertanahan Kota Makassar*” Skripsi, Makassar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2017.

¹⁶ Yusnita, “*Prosedur Memperoleh Sertifikat Hak Atas Tanah dan Kepastian Hukumnya Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*” Skripsi, Makassar: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, Palembang, 2005.

Badan Pertanahan Nasional terhadap permasalahan pelaksanaan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala.

E. Penjelasan Istilah

Untuk mendapatkan kejelasan makna dan menghindari kemungkinan adanya penafsiran yang salah dalam memahami penelitian ini, maka penulis memberikan penegasan pada istilah-istilah yang terdapat pada judul yang dipaparkan yakni sebagai berikut:

1. Peran

Peran menurut Soerjono Soekanto merupakan aspek dinamis kedudukan (status), apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya maka dia menjalankan suatu peran.¹⁷ Peran dapat diartikan juga sebagai aktivitas yang dijalankan seseorang atau suatu lembaga/organisasi, dimana peran yang harus dijalankan ini biasanya diatur dalam suatu ketetapan yang merupakan fungsi dari lembaga tersebut. Setiap individu memiliki peran yang berbeda-beda sesuai dengan kedudukan yang mereka tempati, kedudukan yang mereka tempati itu menimbulkan harapan-harapan atau keinginan tertentu dari masyarakat sekitarnya.¹⁸

2. Penyelenggaraan

Penyelenggaraan menurut KBBI diartikan sebagai sebuah proses, cara, dan perbuatan menyelenggarakan dalam berbagai-bagai arti (seperti: penyelenggaraan kongres bahasa Indonesia). Arti lainnya yaitu penyelenggaraan merupakan pemeliharaan.¹⁹ Penyelenggaraan ini pasti tidak hanya berpihak pada individu-individu tertentu saja, tetapi

¹⁷Kustini, *Peranan forum Kerukunan Umat Beragama*, (Jakarta: Maloho Jaya Abadi, 2010).

¹⁸David Berry, *"Pokok-Pokok Pikiran Dalam Sosiologi"*, penerjemah team dari Lembaga Penelitian & Perkembangan Sosilogi (LPPS), Jakarta : Rajawali 1981, Hlm. 99

¹⁹<http://kbbi.lektur.id> , diakses 25 Desember 2021, pukul 10:51 WIB

kebijaksanaannya yang mendalam dan kemuliaannya meluas ke semua orang.

3. Sertifikat Tanah

Sertifikat menurut KBBI adalah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan,²⁰ dan tanah menurut KBBI adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.²¹ Sertifikat tanah merupakan tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atas sebidang tanah. Sertifikat tanah memiliki kedudukan yang sangat penting karena terkait dengan masalah legalitas dan jadi bukti kuat penguasaan atas lahan.²²

4. Hak Milik

Hak milik menurut KBBI diartikan sebagai hak untuk menggunakan atau mengambil keuntungan dari suatu benda yang berada dalam kekuasaan tanpa merugikan pihak lain dan dipertahankan terhadap pihak mana pun.²³ Hak milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberikan kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.²⁴

F. Metode Penelitian

Terdapat prinsip dalam melakukan suatu penulisan karya ilmiah, data yang bersifat objektif dan lengkap sangat diperlukan. Pastinya semua itu harus

²⁰<https://kbbi.web.id/sertifikat.html> , diakses 20 April 2022, pukul 00:49 WIB

²¹<https://kbbi.lektur.id/tanah> , diakses 20 April 2022, pukul 10:30 WIB

²²<https://www.pinhome.id/kamus-istilah-properti/sertifikat-tanah/> , diakses 20 April 2022, pukul 11:42 WIB

²³<https://kbbi.lektur.id/hak-milik> , diakses 20 April 2022, pukul 11:32 WIB

²⁴ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-hak-milik-atas-tanah-dengan-rumah-susun-lt516c051e56cc3> , diakses 20 April 2022, pukul 01:15 WIB

sesuai dengan metode yang akan digunakan nantinya didalam penulisan karya ilmiah. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini ialah metode yuridis empiris.

1) Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kasus (*case approach*). Penelitian ini mengkaji mengenai data-data yang berkaitan tentang penerapan atau implementasi ketentuan hukum secara yuridis dengan peraturan perundang-undangan serta Peraturan Pemerintah yang berlaku. Penelitian ini dilakukan secara langsung (*in action*) pada setiap peristiwa hukum tertentu yang berada di kehidupan masyarakat (fakta empiris).

2) Jenis Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian yuridis empiris, yaitu mengkaji mengenai hukum yang berlaku, dan melihat kenyataannya di masyarakat. Data nantinya dikumpulkan dengan menggunakan beberapa teknik pengumpulan data yaitu dengan melakukan wawancara atau interview dan dokumentasi.

3) Sumber Data

Pada Penelitian empiris ini sumber data dibedakan menjadi tiga yaitu:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang dilakukan oleh penulis dengan cara melakukan wawancara secara langsung atau turun lapangan (lokasi yang menjadi objek penelitian). Penulis memperoleh data primer dari hasil wawancara penulis dengan narasumber.

b. Data Sekunder

Data sekunder ialah data yang didapatkan dari kepustakaan serta didapatkan oleh penulis dari peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah, buku, artiker, jurnal, dan karya tulis ilmiah yang mempunyai keterkaitan dengan penelitian ini.

c. Data Tertier

Data yang didapatkan dari ensiklopedia serta Kamus Besar Bahasa Indonesia yang nantinya berfungsi untuk mendukung data primer serta data sekunder pada penelitian ini.

4) Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara ialah suatu cara yang digunakan penulis untuk memperoleh keterangan secara lisan yang nantinya digunakan untuk mencapai tujuan tertentu. Disini yang penulis gunakan ialah wawancara dengan menggunakan daftar pertanyaan. Kemudian nantinya hasil dari wawancara ini bertujuan untuk menemukan data yang akurat serta jelas tentang informasi yang menjadi fokus penelitian.

5) Analisis Data

Berdasarkan pada rumusan masalah dan juga pembahasan dalam rumusan masalah maka dapat disimpulkan bahwa teknik analisis data yang penulis gunakan disini ialah pendekatan kualitatif yang dimana pendekatan ini mendeskripsikan segala data yang diperoleh dalam bentuk kalimat dan bukan dalam bentuk angka statistik.

6) Pedoman Penulisan

Pedoman penulisan dalam penyusunan karya ilmiah ini merujuk kepada buku “Pedoman Penulisan Skripsi” yang diterbitkan oleh Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Ranirry dan referensi lainnya yang berkaitan dengan topik penulisan

G. Sistematika Pembahasan

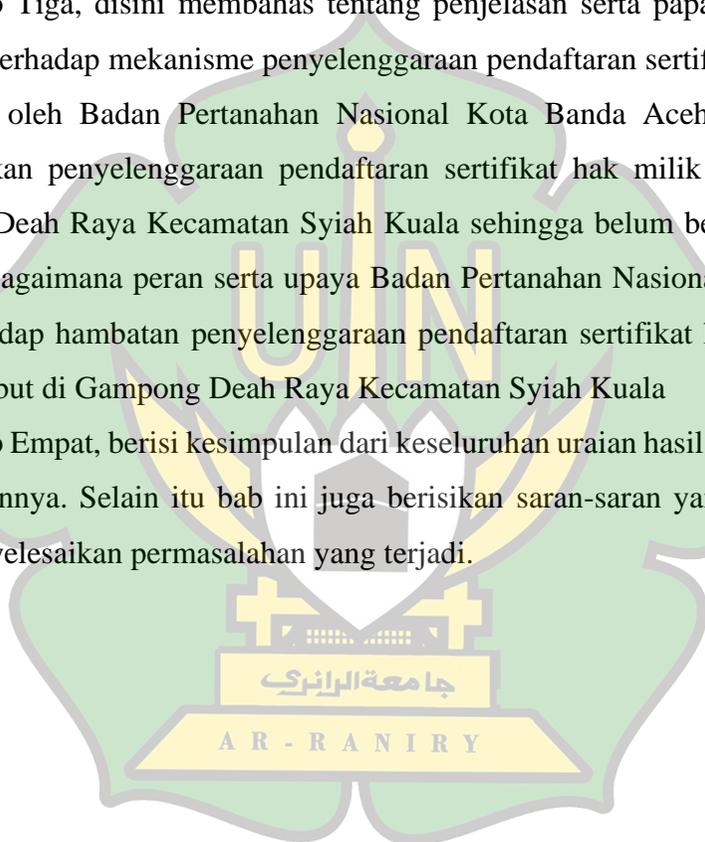
Pada penelitian ini penulis menggunakan penulisan dalam bentuk karya ilmiah dengan sistematikan pembahasan, penulis menjabarkan penulisan karya ilmiah kedalam empat bab yang terdiri dari:

Bab Satu, disini berisi Pendahuluan yang meliputi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kajian Pustaka, Penjelasan Istilah, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

Bab Dua, disini berisi Kajian Pustaka yang merupakan landasan teori tentang pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah dan peran badan pertanahan nasional dalam penyelenggaraan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah

Bab Tiga, disini membahas tentang penjelasan serta paparan dari hasil penelitian terhadap mekanisme penyelenggaraan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, faktor yang menyebabkan penyelenggaraan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala sehingga belum berjalan dengan baik, dan bagaimana peran serta upaya Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh terhadap hambatan penyelenggaraan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah tersebut di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala

Bab Empat, berisi kesimpulan dari keseluruhan uraian hasil penelitian dan pembahasannya. Selain itu bab ini juga berisikan saran-saran yang diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan yang terjadi.



BAB DUA

LANDASAN TEORI

A. Tanah Dan Hukum Tanah

1. Pengertian Tanah dan Hukum Tanah

Tanah dalam kamus bahasa Indonesia diartikan sebagai permukaan bumi, atau lapisan bumi yang paling atas. Tanah juga merupakan bahagian permukaan bumi yang terdiri daripada mineral dan bahan organik. Tanah sangat penting peranannya bagi kehidupan di bumi, karena tanah mampu mendukung berjalannya kehidupan. Tanah dapat kita manfaatkan untuk bercocok tanam yang kemudian dapat menghasilkan tanaman untuk jual beli tanaman. Hal itu berarti, tanah bukan saja bermanfaat untuk kelangsungan hidup manusia, tetapi juga kehidupan seluruh makhluk hidup.²⁵

Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi,²⁶ sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa atas dasar hak menguasai Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Pengertian Hukum Tanah menurut Urip Santoso merupakan keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek

²⁵Desy A.P, *Mengenal Tanah*, (Sukoharjo: Graha Printama Selaras, 2019), hlm. 29.

²⁶Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Graha, 2015), hlm. 7.

publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem. Berdasarkan hal ini, ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tertulis bersumber pada Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tidak tertulis bersumber pada Hukum Adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapannya.

Sedangkan menurut Effendi Perangin Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas Tanah yang merupakan lembaga-lembaga dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.²⁷

2. Fungsi dan Peran Tanah Bagi Kehidupan Manusia

Kebutuhan masyarakat akan tanah dari hari ke hari terus mengalami peningkatan sejalan dengan pesatnya pembangunan yang ada di Indonesia. Dengan demikian fungsi tanah juga mengalami perkembangan sehingga kebutuhan masyarakat akan hak atas tanah juga terus mengalami perkembangan yang disesuaikan dengan tingkat kebutuhan yang beranekaragaman.

Dalam berbagai aspek kehidupan manusia pasti membutuhkan tanah, begitu pentingnya tanah bagi manusia. Berbagai aktivitas manusia selalu berhubungan dengan tanah. Manusia bermukim di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan memberdayakan tanah. Manusia memerlukan rumah sebagai tempat berlindung, begitu pula gedung bertingkat, kantor, pabrik, perusahaan, dan sebagainya di dirikan di atas tanah. Bahan makanan yang dibutuhkan manusia juga ditanam di atas tanah. Manusia juga membutuhkan tanah untuk melakukan eksploitasi bahan tambang yang ada di dalamnya.²⁸

²⁷Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Pramedia Group, 2012) hlm. 10.

²⁸ Damsik Yanjui, *Tanah Dan Fungsinya Bagi Manusia*, 2010, <http://damsikyanjui.blogspot.com/2010.html> , diakses 4 Januari 2021 pukul 11:24

Tanah sebagai simbol status mendorong manusia untuk menguasai tanah, sehingga berbagai upaya akan dilakukan manusia untuk menguasai tanah dan mempertahankan haknya dari orang lain. Karena pada dasarnya, hubungan antara manusia dengan tanah bersifat relatif, artinya kekuasaan manusia terhadap tanah tidak tanpa batas atau dengan kata lain setiap manusia dapat berhubungan dengan tanah, akan tetapi setiap orang pasti membutuhkan tanah untuk hidupnya.

Berdasarkan ketentuan diatas dapat dipahami bahwa melakukan pendaftaran tanah kepada pemerintah (dalam hal ini diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional) merupakan hal yang sangat penting dalam rangka perolehan hak atas tanah untuk membuktikan bahwa ialah yang berwenang secara sah atas suatu bidang tanah yang telah didaftar tersebut.

B. Badan Pertanahan Nasional

1. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sesuai dengan Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Selanjutnya Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah Badan Pertanahan Nasional.²⁹

Badan Pertanahan Nasinoal menurut Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 pada Pasal 1 ayat (1) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Lebih lanjut ayat (2) dari pasal yang sama menentukan Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sejalan dengan hal ini pada Pasal 2 Peraturan

²⁹Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Surabaya: Kencana, 2015) hlm. 118.

Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral”.

Badan Pertanahan Nasional bertugas membantu presiden tersebut dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilihan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh presiden.³⁰

Dalam melaksanakan tugasnya tersebut Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

- a. Merumuskan kebijakan dan perencanaan penguasaan dan penggunaan tanah;
 - b. Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengaturan pemilik tanah dengan prinsip-prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria;
 - c. Merencanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya membina kepastian hukum di bidang pertanahan;
 - d. Melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di bidang pertanahan;
2. Pelaksanaan Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah

Secara tegas kewenangan pemberian atau penetapan hak atas tanah hanya dapat dilakukan oleh Negara melalui pemerintah (dalam hal ini dilakukan oleh Lembaga Pemerintah Non Kementrian Badan Pertanahan Nasional). Pemberian

³⁰Endeng, “Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang”, Jurnal Hukum Positum, Vol. 4, No. 1, Juni 2019, hlm. 124

jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok Undang-Undang Pokok Agraria yang sudah tidak bisa ditawar lagi.

Sehingga Undang-Undang menugaskan kepada pemerintah untuk mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan serta mengadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia yang bersifat *rechtscadaster* yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya, serta *fiscal cadaster* yang bertujuan dalam rangka keperluan pemungutan pajak. Dengan demikian diberikanlah kewenangan kepada pemegang hak atas tanah untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya.³¹

Pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah merupakan kewajiban pemerintah, dan karena itu pemerintah harus berinisiatif sedemikian rupa sehingga jaminan kepastian hukum dalam bidang agraria, khususnya mengenai tertib hukum kepemilikan atas tanah dapat tercapai.³²

Tugas melakukan pendaftaran tanah pada prinsipnya dibebankan kepada Pemerintah dan para pemilik hak atas tanah yang mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, karena keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah sangat bergantung pada peranan masyarakat dan pemerintah. Dalam sistem hukum tanah nasional, Badan Pertanahan Nasional mempunyai kedudukan yang sangat strategis, bukan saja hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria saja, tetapi ia menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan dan hukum pertanahan di Negara Indonesia.

Pendaftaran tanah sangat penting bagi pemegang hak atas tanah demi terjaminnya kepastian hukum dan terselenggaranya tertib administrasi terhadap

³¹Bambang Harsono ddk., “*Pranata hukum*”, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 10, No. 1, Januari 2015, hlm. 68-69

³²Elko Lucky Mamesah, Karya Ilmiah: “*Kegunaan Pendaftaran Tanah Bagi Pemilik Tanah*”, (Manado, USR, 2012), hlm. 12

hak atas tanah yang bersangkutan, sehingga dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum tanah tersebut serta tersedianya data fisik dan data yuridisnya. Kepada pemegang hak yang sah tersebut nantinya akan diberikan sertifikat tanah yang berisi data fisik dan data yuridis. Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka subjek hak dan objek haknya menjadi nyata.³³

C. Pendaftaran Tanah di Indonesia

1. Pengertian, Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah

Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan ada dua hal yang harus diperhatikan, yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dengan kata lain, apabila membicarakan pendaftaran tanah, berarti berbicara mengenai salah satu usaha dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.³⁴ Pendaftaran tanah ini diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Pengertian pendaftaran tanah dalam Pasal 1 huruf 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

“Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, 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 dan satuan-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”.

Pendaftaran tanah menurut Samun Ismaya merupakan suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah yang

³³Bambang Harsono ddk., “Pranata hukum”..., hlm. 70

³⁴Arie Sukanti Hutagalung, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012), hlm. 6.

ada diwilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penertiban tanda buktinya dan pemeliharannya.³⁵ Berdasarkan ketentuan ini dapat dipahami bahwasannya pendaftaran tanah merupakan persyaratan dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, kepemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai permasalahan pertanahan.

Pada ketentuan diatas demikian pula dapat diketahui salah satu rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah adanya data fisik dan data yuridis yang dilakukan dalam bentuk peta dan daftar dari bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, diantaranya:

- a. Data Fisik, yaitu data mengenai letak tanahnya, batas-batasnya dan luasnya serta bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.
- b. Data Yuridis, yaitu data mengenai nama hak atas tanah, siapa pemegang haknya, peralihan dan pembebanannya.³⁶

Adapun tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka tujuan pendaftaran tanah yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Tujuan pemberian jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Perolehan sertifikat, bukan

³⁵Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), hlm. 93.

³⁶*Ibid.*, hlm. 94.

sekedar fasilitas melainkan merupakan hak pemegang atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.

Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi:

- 1) Kepastian status hak yang didaftar, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat mengetahui dengan pasti status hak yang didaftar.
 - 2) Kepastian subjek hak, artinya dengan pendataran tanah akan dapat diketahui dengan pasti siapa pemegang haknya, apakah perseorangan, sekelompok secara bersama-sama, ataupun badan hukum.
 - 3) Kepastian objek hak, artinya dengan pendaftaran tanah akan diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah, dan ukuran (luas) tanah.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.³⁷

³⁷Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif...*, hlm. 292-294

Tertib administrasi pertanahan merupakan kebijakan pokok pertanahan dalam rangka untuk mewujudkan kelengkapan data dari setiap bidang tanah agar tercatat sehingga diketahui dengan mudah, baik mengenai riwayat, kepemilikan, subjek haknya, keadaan fisik serta ketertiban prosedur dalam setiap urusan yang menyangkut tanah melalui pendaftaran tanah. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.³⁸

Adminitrasi pertanahan merupakan upaya pemerintah dalam menyelenggarakan kebijakan di bidang pertanahan yang pelaksanaannya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional.³⁹ Penyelenggaraan administrasi pertanahan ini bertujuan untuk menuju kepada penerimaan kegiatan sektor publik untuk mendukung kepemilikan pembangunan, penggunaan, hak atas tanah, dan pemindahan hak atas tanah.

Di era pembangunan ini, khususnya di bidang pertanahan, maka sasaran pembangunan di bidang pertanahan ialah terwujudnya tertib administrasi pertanahan. Administrasi pertanahan sangat di butuhkan dalam suatu kebijakan yang digariskan oleh pemerintah yaitu di dalam mengatur hubungan antara tanah dengan orang agar terciptanya keamanan dan ketentraman dalam mengelola tanah tersebut.⁴⁰

Berdasarkan hal di atas, maka akan terwujudlah tertib administrasi pertanahan yang akan menimbulkan kepastian hukum pertanahan dan

³⁸Ana Silviana, Mira Novana Ardani, “*Metode Menuju Tertib Administrasi Bidang Pertanahan (Studi di Desa Trisari Kecamatan Gubug Kabupaten Grobogan)*”, Jurnal masalah-masalah hukum, Vol. 47, No. 3, 2018

³⁹Purwaningdyah, “*Konsep Dasar Administrasi dan Administrasi Pertanahan*”, <http://repository.ut.ac.id/4747/1/ADPU4335-M1.pdf> diakses pada 3 Juli 2022 pukul 23:59

⁴⁰Hamriani Akmar, “*Pelayanan Tertib Administrasi Pertanahan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo*” Skripsi, Makassar: Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Makassar, 2016

hak-hak serta penggunaannya, yang semuanya hal ini akan menciptakan suasana ketentraman dalam masyarakat dan pengayoman masyarakat dari tindakan-tindakan semena-mena serta persengketaan di bidang pertanahan.

Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, yaitu:

a. Manfaat bagi pemegang hak

- 1) Dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak. Karena, dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah, serta dapat membuktikan, mengenai keadaan-keadaan dari tanah tersebut
- 2) Memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- 3) Memudahkan dan mempersingkat proses peralihan hak atas tanah.
- 4) Harga tanah menjadi lebih tinggi.
- 5) Dapat dijadikan jaminan utang nilainya lebih tinggi
- 6) Penetapan besaran pajak bumi dan bangunan tidak mudah keliru

b. Manfaat bagi pemerintah

- 1) Akan terwujudnya tertib administrasi pertanahan. Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa data tanah yang bersangkutan telah terdaftar dan tersimpan lengkap pada kantor pertanahan.
- 2) Dapat mempelancar kegiatan pemerintah yang berkaitan dengan tanah dalam program pembangunan.
- 3) Data pertanahan sangat penting untuk pembangunan infrastruktur seperti tol, perencanaan pipa-pipa irigasi, dan lain-lain.
- 4) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah.

c. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditur

- 1) Bagi calon pembeli atau kreditur dapat memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum.
 - 2) Sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank, lembaga keuangan non bank atau kreditur lainnya untuk memberikan pinjaman uang kepada pemilik sertifikat.⁴¹
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah
- Yang menjadi dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia adalah:
- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (selanjutnya akan disebut Undang-Undang Pokok Agraria).
 - b. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁴²
3. Asas-Asas Pendaftaran Tanah
- Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:
- a. Sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
 - b. Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran itu sendiri.

⁴¹Bankjim, "Tujuan Pendaftaran Tanah dan Manfaat Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah", 2016, <https://www.bankjim.com/2016/11/tujuan-pendaftaran-tanah-dan-manfaat.html?m=1>, diakses pada 12 Januari 2022 pukul 11:25

⁴²Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 149.

- c. Terjangkau, dimaksudkan terjangkau bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
- d. Mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam memelihara data.
- e. Terbuka, dimaksudkan bahwa masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.⁴³

Dokumen terkait dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah yakni:

- a. Daftar tanah, merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan sesuatu sistem penomoran
- b. Daftar ukur, merupakan dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian
- c. Daftar nama, merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan fisik dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milil atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu
- d. Buku tanah, adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.⁴⁴

4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara garis besar meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kedua hal tersebut sama-sama penting, karena jika salah satunya kurang diperhatikan maka menimbulkan hal-hal yang tidak diharapkan dikemudian hari.

⁴³Samun Ismaya, *Hukum Administrasi...*, hlm. 94-95.

⁴⁴Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif...*, hlm. 292.

Berdasarkan ketentuan diatas, dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembuktiannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;

Untuk kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.⁴⁵

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

Pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dilaksanakan melalui dua cara, yaitu secara sistematis dan secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Kemudian pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

5. Sistem Publikasi Pendaftaran tanah

⁴⁵Arba, *Hukum Agraria Indonesia*..., hlm.162.

Sistem publikasi pendaftaran tanah yang dipakai di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Artinya walaupun mengandung unsur-unsur positif, surat tanda bukti berupa sertifikat hanya dinyatakan sebagai pembuktian yang kuat, tetapi masih dapat disanggah kebenarannya oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut.⁴⁶

Dalam sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif ini berlaku asas yang dikenal dengan *asas plus juris*, yaitu walaupun telah melakukan pendaftaran hak atas tanah, penerima hak atas tanah memungkinkan masih menghadapi gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa ia pemegang hak atas tanah yang sebenarnya.

Berdasarkan ketentuan diatas untuk mengatasi kelemahan sistem pendaftaran tanah digunakan suatu lembaga yaitu *rechtsverwerking*, yang bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat hak atas tanah, yaitu apabila ada pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah, ia hanya dapat menuntun hak atas tanah tersebut paling lama 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikatnya sebagaimana yang diatur dalam pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini merupakan suatu bukti bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem negatif cinderung positif sebagai upaya mendekati kepastian hukum.⁴⁷

D. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

1. Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak

Terhadap pendaftaran tanah sebagaimana penjelasan diatas, berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomo 24 Tahun 1997 menyatakan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

⁴⁶Arba, *Hukum Agraria Indonesia...*, hlm. 154-160.

⁴⁷Bambang Harsono ddk., "Pranata hukum"..., hlm. 72

Sertifikat tanah yang telah diterbitkan mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat jika memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:

- a. Sertifikat hak atas tanah diperoleh dengan iktikad baik;
- b. Pemegang hak atas tanah harus menguasai secara nyata tanahnya;⁴⁸

Pengertian sertifikat menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah 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 yang bersangkutan. Dengan adanya sertifikat tanah maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atasnya, dan objek haknya menjadi nyata. Dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, yaitu harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan bukti lain.⁴⁹

Kepemilikan sertifikat hak atas tanah sangatlah penting untuk memberikan perlindungan terhadap rakyat Indonesia mengenai hak atas tanah yang bersangkutan serta menciptakan tujuan dari pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum. Dalam hal ini untuk dapat mewujudkan kepastian hukum tersebut diselenggarakan pendaftaran tanah oleh pemerintah. Kepastian hukum yang dimaksud yaitu kepastian yang terdiri dari obyek, subyek, dan hukumnya agar tidak menimbulkan permasalahan dalam bidang pertanahan terutama terhadap status tanah.⁵⁰

Sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19

⁴⁸Dadi Arja Kusuma dan Rodliyah, Sahnan, “*Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat*”, Jurnal IUS, Vol. V, No. 2, Agustus 2017, hlm. 311

⁴⁹Reda Manthovani, “*Pendaftaran Tanah di Indonesia*”, Skripsi: Jakarta Selatan, Fakultas Hukum universitas Al Azhar Indonesia, 2017

⁵⁰ezekei Aldila Rajab, ddk., “*Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*”, Jurnal Notarius, Vol. 13, No. 2, 2020, hlm. 646

ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Hal tersebut dimaksudkan agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya pemegang haknya. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.⁵¹ Dalam hal ini, maka semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya.

Sertifikat sebagai alat bukti hak yang bersifat kuat mengandung pengertian bahwa data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat mempunyai kekuatan bukti dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain. Kalau dalam satu bidang tanah terdapat dua atau lebih tanda bukti hak dan disengketakan oleh para pihak, maka pengadilanlah yang akan memutuskan tanda bukti mana yang benar. Kalau ternyata bahwa data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat tidak benar, maka akan diadakan pembetulan sebagaimana mestinya.⁵²

Sebagaimana ketentuan diatas dikatakan bahwa sertifikat sebagai suatu jaminan kepastian hukum mempunyai kelemahan yaitu masih dapat diganggu gugat oleh pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu dan merasa dirugikan atas terbitnya sertifikat tersebut. Berdasarkan ketentuan ini, untuk menutupi kelemahannya dan memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sertifikat dari gugatan pihak lain dan menjadikan sertifikat sebagai alat bukti yang mutlak, maka dibuatlah ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak jika dalam

⁵¹Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif...*, hlm. 315-316.

⁵²Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah...*, hlm.129-130.

hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara sah nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan nasional yang bersangkutan, ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.⁵³

Berdasarkan ketentuan diatas, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat yang harus dimiliki dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dengan demikian, siapapun dapat membuktikan hak atas tanahnya bila telah jelas nama yang tercantum dalam sertifikat tersebut. Walaupun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif, tetapi ketentuan ini tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang baik kepada pihak yang mempunyai tanah. Dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, yaitu harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan bukti yang lain.

2. Bentuk Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang asli dijahit menjadi satu dan diberi sampul. Buku tanah yang asli digunakan untuk arsip di kantor pertanahan seksi pendaftaran tanah, sedangkan salinannya diberikan kepada pemegang hak. Jika terjadi pencatatan pada buku tanah, pencatatan itu selalu dilakukan bersama-sama, baik yang ada pada arsip di kantor pendaftaran tanah maupun yang ada pada salinan di tangan pemegang hak.

⁵³Klaudius Ilkam Hulu, “Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak”, Jurnal Panah Keadilan, Vol. 1, No.1, Februari-Juli 2021, hlm. 28

Untuk surat ukur tidak dapat disalin atau difotokopi, karena berwarna yang menunjukkan kode tertentu. Dengan adanya sertifikat hak atas tanah dapat dibuktikan secara yuridis dan fisik mengenai hak atas tanah.⁵⁴

3. Hak Milik Atas Tanah

Hak milik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah dengan meningat ketentuan Pasal 6. *Turun-temurun* artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. *Terkuat* artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat jika dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah terhapus. *Terpenuh* artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Dari pengertian di atas bahwasannya yang dapat mempunyai (subjek hak) tanah Hak Milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria adalah:

a. Perseorangan

Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria).

b. Badan-badan hukum

Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya (Pasal 21 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria).

Bagi pemilik tanah yang tidak memenuhi syarat sebagaimana subjek Hak Milik atas tanah, maka dalam waktu 1 tahun harus melepaskan atau mengalihkan Hak Milik atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila hal

⁵⁴Arie Sukanti Hutagalung, Ny., *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia...*, hlm. 17.

ini tidak dilakukan, maka tanahnya hapus karena hukum dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh negara. (Pasal 21 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria).

Adapun Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:

- a. Hak Milik atas tanah terjadi menurut hukum adat, yaitu hak milik atas tanah terjadi dengan adanya pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat atau terjadi karena timbulnya lidah tanah yaitu pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau atau laut, yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena biasanya pertumbuhan tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Hak milik atas tanah yang terjadi di sini dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah.
- b. Hak Milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah, yaitu hak milik atas tanah yang terjadi karena permohonan pemberian Hak Milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila semua persyaratan yang telah ditentukan dipenuhi oleh pemohon, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat dari Badan Pertanahan Nasional diberi kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik sebagai tanda bukti hak.
- c. Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang, yaitu hak milik atas tanah yang terjadi karena undang-undanglah yang menciptakannya. Terjadinya Hak Milik atas tanah ini atas dasar

ketentuan konvensi (perubahan) menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Sejak berlakunya Undang-Undang tersebut pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus dirubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak Milik atas tanah juga dapat terjadi melalui dua cara, yaitu:

- a. Secara originair, yaitu terjadinya hak milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan karena undang-undang.
- b. Secara derivatif, yaitu suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula sudah berstatus hak milik.⁵⁵

Ketentuan kewajiban pendaftaran tanah tertuang sebagaimana ketentuan dalam Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria “Hak milik atas tanah, demikian juga setiap peralihan, pembebanan dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19”. Selanjutnya terdapat pula sebagaimana ketentuan dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 “Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas suatu bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar”

Adapun berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya hak milik atas tanah dan berakibat pada jatuhnya tanah tersebut kepada negara, yaitu:

- a. Karena pencabutan hak, yaitu suatu sarana yang diselenggarakan oleh pemerintah untuk mengambil hak atas tanah warga negara demi kepentingan umum dan di dalamnya terdapat kepentingan bersama rakyat, seperti adanya pembangunan.

⁵⁵Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif..*, hlm. 92-98.

- b. Karena penyerahan sukarela yang dilakukan pemilikinya;
- c. Karena ditelantarkan;
- d. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah
- e. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah;
- f. Hak milik atas tanah dapat hapus karena tanahnya musnah, contohnya karena adanya bencana alam;⁵⁶



⁵⁶Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah...*, hlm. 34-36.

BAB TIGA

PERAN BPN KOTA BANDA ACEH DALAM PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI GAMPONG DEAH RAYA KECAMATAN SYIAH KUALA

A. Profil Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala

1. Geografis Gampong Deah Raya

Gampong Deah Raya merupakan salah satu Gampong yang berada di Kota Banda Aceh. Secara geografis Kota Banda Aceh merupakan kotamadya dan ibukota dari Provinsi Aceh yang terletak paling utara di Pulau Sumatra, Indonesia. Luas Wilayah Kota Banda Aceh adalah 61,36 km². Wilayah Kota Banda Aceh secara administrasi meliputi 9 Kecamatan dan 90 Gampong. Persentase luas kecamatan menunjukkan bahwa Kecamatan Syiah Kuala merupakan kecamatan terbesar wilayahnya, dengan luas wilayah sebesar 23,21% dari total wilayah Kota Banda Aceh.⁵⁷

Gambar 1. Peta Gampong Deah Raya



Sumber : *Google map*

⁵⁷https://sippa.ciptakarya.pu.go.id/sippa_online/ws_file/dokumen/rpi2jm/DOCRPIJM_390a7bfcc5_BAB%20IV4.%20BAB%20IV-DOK.pdf , diakses 20 Maret 2022, pukul 12.08

Gampong Deah Raya merupakan salah satu Gampong dalam kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh. Secara geografis, Gampong Deah Raya terletak di pesisir Kota Banda Aceh dengan luas wilayah 175Ha, dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Selat Malaka (Laut)
- Sebelah Barat berbatasan dengan Gampong Lampulo
- Sebelah Timur berbatasan dengan Gampong Alue Naga

Jumlah dusun dan luas wilayah yang ada di Gampong Deah Raya sebagai berikut:

Tabel 1. Jumlah dusun dan luas wilayah

No	Dusun/Jurong	Luas Wilayah	
1.	Syeh Abdurrauf	46.60 ha	46.600 m ²
2.	Laksamana Banda Muda	40.90 ha	40.900 m ²
3.	Nek Bayan	39.80 ha	39.800 m ²
4.	Tgk Chik Musa	47.70 ha	47.000 m ²
	Total	175 ha	175.000 m ²

Sumber : hasil olah data oleh peneliti (2021)

2. Pemerintah dan Penduduk

Jumlah dusun yang ada di Gampong Deah Raya terdiri dari 4 (empat) dusun dengan pemerintah Gampong dipimpin oleh seorang keuchik (kepala desa) yaitu Samsul Bahri dan dibantu oleh jajarannya dengan jumlah penduduk Gampong Deah Raya mencapai 1.968 jiwa yang terjumlah dari 4 dusun yang ada. Jenis perekonomian masyarakat Gampong Deah Raya rata-rata penduduk bekerja sebagai nelayan, Pegawai Negeri Sipil (PNS), bercocok tanam, dan wiraswasta. Ada juga beberapa warga yang memiliki sektor usaha ekonomi produktif yaitu usaha peternakan, usaha warung kopi, usaha menjahit, usaha kue basah/kering, usaha kelontong, usaha produksi keumamah dan penjual keliling.

Rincian jumlah penduduk yang tersebar dalam 4 Dusun dengan tabel perincian sebagai berikut:

Tabel 2. Jumlah dusun dan penduduk

Dusun Syeh Abdurrauf	Dusun Laksamana Banta Muda	Dusun Tgk Chik Musa	Dusun Nek Bayan
366 Jiwa	278 Jiwa	275 Jiwa	261 Jiwa

Sumber : *hasil olah data oleh peneliti (2021)*

Dengan beraneka ragam jenis pekerjaan masyarakat, maka kondisi perekonomian keluarga juga beda-beda. Rata-rata penduduk Gampong Deah Raya mampu memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari walaupun terbatas. Namun ada juga sebagian kecil masyarakat masih hidup dibawah garis kemiskinan sehingga membutuhkan penanganan khusus dari Pemerintah Daerah. Demikian juga halnya dengan peluang kerja, ada masyarakat yang bekerja musiman dan ada juga yang bekerja tetap.

3. Pendidikan

Pencapaian pendidikan masyarakat di Gampong Deah Raya yaitu sebagai berikut:

Tabel 3. Tingkat Pendidikan Masyarakat

Pra Sekolah	SD	SMP	SLTA	Sarjana (S1)	(S2)
77 Jiwa	277 Jiwa	272 Jiwa	187 Jiwa	20 Jiwa	0 Jiwa

Sumber : *hasil olah data oleh peneliti (2021)*

4. Etnis dan Agama

Gampong Deah Raya hanya memiliki satu etnis atau suku yang menjadi mayoritas yaitu suku Aceh. Masyarakat Gampong Deah Raya masih sangat kuat akan persoalan agama, dapat dilihat dengan adanya Taman Pendidikan Al-Quran (TPA) di Masjid Al-Kawakib Deah Raya serta nilai-nilai agama menjadi salah satu faktor utama dalam menopang segala aktivitas dan interaksi masyarakat.

B. Mekanisme Penyelenggaraan Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Oleh BPN Kota Banda Aceh

Untuk menciptakan tatanan kehidupan di masyarakat yang tertib dan teratur, pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional berupaya untuk membuat suatu program untuk terciptanya landasan hukum pertanahan di Indonesia yaitu salah satunya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat serta menciptakan tertib administrasi pertanahan. Kepastian hukum atas tanah akan dicapai apabila telah dilakukannya pendaftaran tanah oleh masyarakat. Maka dari itu, untuk menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bidang pertanahan dan dalam menjalankan program tertib administrasi pertanahan perlu dilakukannya pendaftaran hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Maka dalam hal ini penulis meneliti berbagai penyelenggaraan pendaftaran hak milik atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh.

Penyelenggaraan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh dilaksanakan atas 2 cara dan beberapa tahapan. Proses penyelenggaraan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah terbagi atas:⁵⁸

1. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas inisiatif pemegang hak atas tanah, yaitu dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya. maka untuk melaksanakan pendaftaran hak milik atas tanah secara sporadik, pemohon harus mendatangi Instansi Badan Pertanahan Nasional dan melengkapi persyaratan sebagai berikut:

Tahap awal pemohon mendatangi Badan Pertanahan Nasional untuk meminta pengukuran terlebih dahulu kepada petugas ukur. Selanjutnya pemohon

⁵⁸Wawancara dengan Ibu Ima, sebagai petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, Selasa 29 Maret 2022, Pukul 09:25 WIB

akan dihubungi untuk melakukan pengukuran dengan petugas ukur. Pada sesi ini pengukuran tanah dilakukan untuk menentukan posisi geografis tanah, luas, dan kondisi bidang tanah yang kemudian dituangkan kedalam peta/gambar. Pada saat pengukuran berlangsung, pemohon harus menghadirkan tetangga batas dan juga harus menghadirkan 2 (dua) orang saksi (perangkat desa). Kehadiran tetangga batas pada saat pengukuran dan penetapan batas sangat penting dilakukan, bertujuan agar terhindar dari persengketaan tanah dikemudian hari. Setelah proses pengukuran selesai, petugas ukur membuat sketsa letak tanah pemohon.

Setelah proses pengukuran dilakukan, maka selanjutnya adalah pembuatan gambar situasi untuk keperluan pendaftaran hak. Gambar situasi pada prinsipnya memuat data hasil pengukuran atas bidang tanah yang meliputi jarak, sudut, dan gambar bidang tanah. Kemudian hasil yang terdapat didalam gambar situasi ini harus ditanda tangani oleh tetangga batas dan hasilnya akan dijadikan data fisik yang akan disesuaikan kembali dengan dokumen yuridis

Setelah keluar hasil gambar situasi disitulah dapat dilihat apakah tanah itu sudah pernah didaftarkan atau belum. Jika sudah pernah ada sertifikat maka permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali akan ditolak nantinya, tetapi jika belum pernah maka proses pendaftaran tanah akan dilanjutkan.

Jika tahap pengukuran sudah dilakukan selanjutnya pemohon dapat kembali ke Badan Pertanahan Nasional untuk mengambil formulir untuk permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kemudian juga melakukan pembuatan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) di kantor Keuchik dengan melampirkan KTP tetangga batas beserta tanda tangan yang terdapat di gambar ukur serta melampirkan penguat alas hak lainnya. Selain pembuatan SPORADIK, formulir permohonan pendaftaran tanah yang di ambil pemohon di kantor pertanahan juga sebahagian memerlukan tanda tangan tetangga batas dan Keuchik yang dilengkapi dengan materai.

Ketika persyaratan semuanya sudah dipenuhi maka daftarkan kembali tanah tersebut ke loket yang dituju dengan persyaratan yang sudah dilengkapi:

- 1) Formulir permohonan yang ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
- 2) Surat kuasa apabila dikuasakan
- 3) Fotocopy identitas (KTP, KK), pemohon dan kuasa apabila dikuasakan
- 4) Asli Bukti perolehan tanah/alas Hak
- 5) Asli surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah Gol III atau rumah yang dibeli oleh pemerintah
- 6) Fotocopy bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya
- 7) Menyerahkan bukti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Apabila berkas semua sudah dilengkapi kemudian berkas akan dilakukan pengecekan data-data yuridisnya apakah sudah memenuhi syarat atau belum. Kemudian data yuridis tersebut juga dilakukannya pemeriksaan kembali dengan petugas ukur apakah ada tumpang tindih atau tidak. Ketika data sudah bebas dari pengecekan tersebut barulah permohonan akan diproses selama 90 hari kerja atau lebih dikarenakan banyaknya berkas lain yang juga masuk sehingga berkas akan diproses secara berurutan. Selama masa kerja, berkas pemohon akan dilakukan proses pengumuman yaitu pemberitahuan kepada desa bahwasannya suatu bidang tanah itu ada yang memohon permohonan untuk dibuatkan sertifikat hak milik. Jadi kalau ada yang merasa itu tanah milik seseorang maka dapat memasukan surat sanggahan, sehingga proses pendaftaran tanah akan dihentikan. Pelaksanaan pengumuman ini dilakukan selama 30 hari kerja, dan apabila tidak ada sanggahan maka proses akan dilanjutkan. Selanjutnya dilakukan pula kegiatan turun lapangan oleh petugas A Badan Pertanahan Nasional yang nantinya juga dilakukan wawancara dengan pemilik tanah, tetangga-tetangga batas tanah, dan perangkat desa untuk memastikan yuridis yang sudah dilampirkan oleh pemohon

sesuai atau tidak. Seluruhnya pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik memakan waktu 4 sampai 5 bulanan dan barulah dapat diterbitkannya sertifikat. Setelah proses penerbitan sertifikat selanjutnya yaitu proses penyerahan sertifikat kepada pemegang hak ataupun kuasanya.⁵⁹

2. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Kementrian ATR/BPN mulai melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis pada tahun 2017 yang dilaksanakan melalui program PTSL. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) yang berlaku di seluruh Indonesia menurut Peraturan Menteri No. 6 Tahun 2018 dilakukan serentak agar kepastian hukum atas kepemilikan tanah dapat terjamin. Melalui program ini pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah milik masyarakat. Dalam pelaksanaannya program pendaftaran tanah secara sistematis lengkap dimulai dari penetapan lokasi PTSL yang ditunjukkan oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional

Ketika penetapan lokasi sudah ditetapkan dan Gampong Deah Raya menjadi lokasi yang tertuju, selanjutnya instansi Badan Pertanahan Nasional akan bekerja sama dengan aparat Gampong Deah Raya dan selanjutnya mengadakan penyuluhan yang akan mengundang berbagai pihak di Gampong tersebut untuk menghadiri penyuluhan tersebut. Adapun isi dari penyuluhan tersebut ialah edukasi mengenai biaya, mengenai syarat-syarat apa saja dan SOP pendaftaran tanah ini bagaimana. Tujuan dari penyuluhan tersebut agar terjadi keterbukaan dalam pelaksanaan PTSL sehingga tidak ada pihak yang dirugikan dan masyarakat dapat mempersiapkan berkas-berkas tersebut yang diperlukan.

Setelah dilakukannya penyuluhan maka mulai dilaksanakan pula penyelenggaraan PTSL tersebut selama 4 sampai 5 bulan. Adapun dalam pelaksanaan PTSL alas hak nya itu harus dibuktikan berdasarkan apa yang masyarakat miliki dan nantinya akan dikuatkan kembali dengan Surat Pernyataan

⁵⁹*Ibid.*

Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) sebagai alas hak. Adapun syarat selanjutnya yang harus dilengkapi pemohon adalah sebagai berikut:

- a. Fotocopy KTP pihak pertama dan pihak kedua
- b. PBB tanah tersebut
- c. Gambar ukur yg dihasilkan oleh petugas ukur
- d. Lengkapi formulir dan persyaratan lain yang harus diisi yang diberikan dari Badan Pertanahan Nasional dan ditandatangani oleh berbagai pihak (pemohon dan Keuchik)

Adapun syarat diatas harus dilengkapi oleh pemohon dan apabila sudah dilengkapi barulah formulir dan berkas lainnya itu kemudian dikembalikan dan dikumpulkan kepada aparat Gampong yang kemudian akan diserahkan kembali ke Badan Pertanahan Nasional untuk dilakukan pengecekan berkas. Apabila persyaratan sudah lengkap, maka nantinya dapat diterbitkan sertifikat atas tanah tersebut, tetapi apabila berkasnya tidak lengkap maka permohonan pendaftaran tanah itu dikembalikan/ditolak dan berkas akan dikembalikan kepada pemohon, dan apabila berkas diterima maka dapat diterbitkannya sertifikat.⁶⁰

C. Faktor yang Menyebabkan Penyelenggaraan Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala Belum Berjalan Dengan Baik

Berdasarkan hasil wawancara bersama Bapak Julian Triansyah sebagai perwakilan Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh menyatakan bahwasannya Gampong Deah Raya merupakan salah satu Gampong dengan jumlah tanah yang terbilang belum terdaftar dengan baik.⁶¹ Dari Jumlah luas wilayah Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala dari keseluruhan mencapai 175.000 m², sebanyak 50% bidang tanah belum didaftarkan dan belum bersertifikat.⁶² Hal ini tentunya disebabkan atau didorong oleh beberapa faktor.

⁶⁰Wawancara dengan Ibu Ima..., Selasa 29 Maret 2022, Pukul 10:00 WIB

⁶¹Wawancara dengan Bapak Julian Triansyah, sebagai petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, Selasa 1 September 2021, Pukul 18:00 WIB

⁶²Wawancara dengan Bapak Samsul Bahri..., 10 September 2022, Pukul 10:20 WIB

Adapun faktor-faktor tersebut menjadi penyebab sehingga kepastian hukum di bidang pertanahan pada Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala belum terwujud dengan baik. Berikut ini adalah uraiannya:

1. Kurangnya Pemahaman Masyarakat Mengenai Pentingnya Peranan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Pada umumnya masih ada masyarakat yang kurang memahami tujuan dan kegunaan sertifikat hak milik atas tanah yang semestinya serta pentingnya peranan sertifikat hak milik atas tanah ini untuk kedepannya. Kurangnya informasi tersebut menyebabkan masyarakat belum mendaftarkan tanahnya. Berikut hasil wawancara peneliti dengan Bapak Samsul Bahri sebagai Aparatur Gampong yang menyatakan bahwa:

“Masyarakat disini itu tau kalau sertifikat tanah itu diperlukan sebagai bukti akan kepemilikan tanah, tau juga untuk menaikkan harga jual dan untuk mengajukan pinjaman pemberian kredit, kalau yang umum itu tau. Akan tetapi selebihnya mereka belum paham betul kegunaan sertifikat apalagi kegunaannya untuk kedepannya sebagai pelindung dari sengketa pertanahan atau kejahatan di bidang pertanahan, itu juga menjadi alasan mereka belum mendaftarkan tanahnya karena belum adanya kepentingan. Tetapi nanti ketika ada keperluan barulah mereka meminta bantuan pengurus sertifikat. Begitulah masyarakat disini, sebahagian ada juga yang kurang minat untuk mencari tau sehingga kurangnya informasi.”⁶³

Selanjutnya diperoleh juga dari hasil wawancara bersama Bapak Fahrul salah satu masyarakat gampong Deah Raya, yang menyatakan bahwa:

“Kalau mengenai informasi dari sosial media seperti *facebook* dan *instagram* BPN itu saya tidak tau, sayapun tidak kepikiran kalau ada informasi disitu, tetapi kalau ada informasi yang diumumkan dari mesjid itu tau, seperti penyelenggaraan PTSL kemarin itu.”⁶⁴

⁶³Wawancara dengan Bapak Samsul Bahri, sebagai Kadus Syekh Abdul Rauf Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala, 14 Maret 2022, Pukul 10:15 WIB

⁶⁴Wawancara dengan Bapak Fahrul, sebagai Masyarakat Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala, 8 Juni 2022, Pukul 16.00 WIB

Dari pernyataan di atas dapat disimpulkan bahwasannya beberapa masyarakat masih kurang mengetahui dan mencari tahu informasi mengenai manfaat dan tujuan serta pentingnya pendaftaran tanah baik untuk untuk kedepannya. minimnya informasi ini membuat masyarakat menunda dan memilih membuat sertifikat hak milik atas tanah ketika masyarakat memerlukannya dikemudian hari.

2. Ekonomi Masyarakat

Selanjutnya berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan pendaftaran tanah belum berjalan dengan baik dikarenakan faktor ekonomi masyarakat yang dimana perekonomian masyarakat minim, yang disebabkan pendapatan masyarakat yang umumnya berprofesi sebagai Nelayan dan Buruh Tani. Faktor ini merupakan salah satu faktor yang paling sering menjadi penyebab tanah masyarakat belum memiliki sertifikat hak milik atas tanah. Minimnya perekonomian masyarakat menyebabkan ada keperluan lain yang harus dipenuhi masyarakat. Hal ini dibuktikan dengan wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti bersama Bapak Adi selaku warga Gampong Deah Raya, Kecamatan Syiah Kuala:

“Saya itu bekerja sebagai nelayan, untuk mengurus sertifikatkan perlu biaya yang lumayan juga, jadi belum saya buat sertifikat tanahnya.”⁶⁵

Kemudian mengenai hal ini diperkuat lagi oleh aparaturnya Gampong yaitu Bapak Samsul Bahri sebagai Kepala Dusun Gampong Deah Raya yang menyatakan bahwa:

“Penyebab masyarakat tidak melakukan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah juga dikarenakan minimnya perekonomian mereka, karena disini masyarakat pada umumnya berprofesi sebagai Nelayan serta Buruh Tani. Terlebih lagi kepemilikan tanah disini merupakan tanah warisan, maka masyarakat hanya bisa memanfaatkannya namun untuk melakukan pendaftaran hak milik atas tanah, masyarakat sekitar belum memiliki biaya. Masyarakat beranggapan biayanya itu mahal dan uang tersebut juga dapat

⁶⁵ Wawancara dengan Bapak Adi, sebagai warga Gampong Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala, 14 Maret 2022, Pukul 17: 05 WIB

mereka gunakan untuk membeli keperluan lain seperti keperluan pokok. Seperti itulah situasi ekonomi disini cukup terbatas.”⁶⁶

Dari hasil wawancara di atas yang peneliti lakukan dapat disimpulkan bahwasannya faktor ekonomi menjadi salah satu faktor yang tidak dapat dihindari oleh masyarakat sehingga mereka belum melakukan pendaftaran hak milik atas tanah mereka. Keberagaman ekonomi masyarakat Gampong Deah Raya rata-rata mampu memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari tetapi memang masih terbatas, sehingga ada kebutuhan lain yang harus di penuhi masyarakat.

3. Masih Kurangnya Pengetahuan Masyarakat Terhadap Hukum Hak Milik Atas Tanah

Masyarakat belum mendaftarkan tanahnya karena adanya pemikiran bahwa masyarakat sekitar juga mengetahui bahwasannya tanah tersebut merupakan milik seseorang yang diperoleh secara turun temurun walaupun belum dilakukannya pendaftaran tanah. Masyarakat beranggapan bahwasanya penduduk sekitar dapat menjadi saksi atas kepemilikan tanah tersebut. Berikut pernyataan dari hasil wawancara yang dilakukan peneliti bersama Ibu Nurlela sebagai warga Gampong Deah Raya, Kecamatan Syiah Kuala:

“Sebagian besar masyarakat sekitar sini mengetahui bahwasannya tanah ini merupakan warisan turun-temurun dari keluarga kami. Di atas tanah ini ada rumah kami, jadi tetangga sekitar juga mengetahui dari dulu bahwa rumah dan tanah ini ialah milik keluarga kami”⁶⁷.

Kemudian mengenai hal ini diperkuat lagi oleh aparaturnya yaitu Bapak Samsul Bahri sebagai Kepala Dusun Gampong Deah Raya yang menjelaskan bahwa:

“Jadi di Gampong ini kalau ada tanah yang belum punya sertifikat tetapi mereka warga yang berdomisili sejak dulu di Gampong

⁶⁶Wawancara dengan Bapak Samsul Bahri..., 8 Juni 2022, Pukul 10:20 WIB

⁶⁷ Wawancara dengan Ibu Nurlela, sebagai warga Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala, 14 Maret 2022, Pukul 12:20 WIB

Deah Raya ini memang kita tahu persis siapa pemilik tanahnya dan bangunan diatas tanah itu milik siapa, mulai dari neneknya pokoknya kami kenal, kecuali orang pendatang”⁶⁸

Dari pernyataan yang peneliti lakukan dapat disimpulkan bahwasanya anggapan penduduk atau tetangga sekitar dapat menjadi saksi atas kepemilikan tanah masih ada dalam pemikiran masyarakat. Masyarakat beranggapan alat bukti yang dimiliki saat ini walaupun tanpa alat bukti tertulis merupakan alat bukti hak yang sudah cukup. Terhadap tanah yang diperoleh dari warisan umumnya aparat Gampong juga mengetahui riwayat kepemilikan tanah itu sehingga pemilik tanah merasa aman. Padahal dengan kepemilikan sertifikat tanahlah yang dapat memberikan perlindungan terhadap status hukum tanah tersebut, sebagaimana pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi 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.

4. Masih Kurangnya Pemahaman Masyarakat Terhadap Mekanisme Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

Faktor selanjutnya yang menyebabkan penyelenggaraan pendaftaran tanah belum berjalan dengan baik karena ketika masyarakat melakukan pendaftaran tanah mereka mengalami kendala sehingga beranggapan prosedur pendaftaran tanah itu rumit. Hal ini dibuktikan dari hasil wawancara peneliti bersama Ibu Nurlela selaku warga Gampong Deah Raya, Kecamatan Syiah Kuala:

“Dulu setelah tsunami sempat ibu urus sertifikat untuk tanah ini di kantor BPN, tetapi karena banyak persyaratannya yang harus dipenuhi ibu tidak paham dan prosesnya juga panjang. Jadi itu merupakan suatu hal yang menjadi kendala ibu dalam pengurusannya, terus ibu harus bolak-balik karena ada berkas yang hilang waktu itu, jadi ibu berhenti saja.”⁶⁹

⁶⁸ Wawancara dengan Bapak Samsul Bahri..., 14 Maret 2022, Pukul 10:25 WIB

⁶⁹ Wawancara dengan Ibu Nurlela..., 14 Maret 2022, Pukul 12:35 WIB.

Kemudian mengenai hal ini diperkuat lagi oleh Bapak Bahrul selaku warga Gampong Deah Raya, Kecamatan Syiah Kuala:

“Kalau masalah pendaftaran tanah itu, susahnya bagian pemenuhan persyaratan kan banyak sekali. Terus juga kalau diurus pendaftaran tanah itu bukan satu hari siap, tetapi berhari-hari. Kalau ada berkas yang kurang, harus bolak-balik. Jadi nanti saja.”⁷⁰

Dari hasil wawancara di atas yang peneliti lakukan dapat disimpulkan bahwasannya dikarenakan banyaknya proses kelengkapan administrasi yang harus diurus menyebabkan timbulnya kendala bagi masyarakat yang dimana masyarakat juga tidak mengerti dalam pengurusannya dan mengakibatkan masyarakat lebih memilih untuk menunda pengurusan permohonan pendaftaran hak milik atas tanahnya dan masyarakat memilih untuk tidak melanjutkannya lagi, yang dimana pada awalnya memiliki keinginan untuk melakukan pendaftaran tanah namun tidak berkeinginan lagi untuk melanjutkannya.

5. Masyarakat Tidak Memiliki Waktu Untuk Mengurus

Sebagian masyarakat tidak melakukan pendaftaran tanah disebabkan masyarakat tidak memiliki waktu untuk mengurusnya dikarenakan pekerjaan masyarakat yang tidak kenal waktu mulai dari Buruh Tani berkerja sampai sore hari hingga Nelayan yang berkerja dalam kurun waktu berminggu-minggu. Hal ini diperoleh dari hasil wawancara yang dilakukan peneliti bersama Bapak Samsul Bahri sebagai Kepala Dusun Gampong Deah Raya yang menjelaskan bahwa

“Sebagian penduduk masyarakat disini itu bekerja dari pagi sampai sore, bahkan kalau nelayan itu bisa sampai berminggu-minggu, sehingga mereka belum sempat untuk melakukan pengurusan pendaftaran tanah, sehingga seperti mengabaikannya, tetapi ada juga sebahagian tanah disini itu pemiliknya tidak berdomisili di Gampong ini.”⁷¹

⁷⁰Wawancara dengan Bapak Bahrul, sebagai Nelayan Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala, 8 Juni 2022, Pukul 16:40 WIB.

⁷¹Wawancara dengan Bapak Samsul Bahri..., 14 Maret 2022, Pukul 10:50 WI

Kemudian peneliti melakukan wawancara bersama Ibu Rahmah selaku masyarakat yang berprofesi sebagai Pedagang Warung Kelontong di Gampong Deah Raya yang menyatakan bahwa:

“Ini kan tanah keluarga suami saya, jadi untuk mengurus semua proses pendaftaran tanah ini lengkap nya suami yang tahu semua, karena suami saya itu kerjanya nelayan pulang nya ga nentu. Saya sendiri juga tidak bisa mengurusnya karna menjaga warung dan juga anak-anak dirumah yang masi bayi.”⁷²

Dari pernyataan di atas ini dapat disimpulkan oleh peneliti bahwa salah satu faktor yang menyebabkan masyarakat belum mendaftarkan tanahnya dikarenakan mereka tidak memiliki waktu mengurusnya. Dimana masyarakat harus bekerja untuk memenuhi kehidupan perekonomian dan menghidupi keluarga sehingga mengabaikan kewajibannya untuk melakukan pendaftaran hak milik atas tanah.

D. Peran dan Upaya BPN Kota Banda Aceh Terhadap Hambatan Penyelenggaraan Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang berperan menyelenggarakan pendaftaran tanah wajib berupaya sedemikian rupa agar kepastian hukum dalam bidang agraria, khususnya mengenai tertib hukum kepemilikan atas tanah dapat tercapai. Instansi Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh melakukan beberapa upaya agar dapat mengatasi aspek yang menjadi penghambat dalam penyelenggaraan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah pada masyarakat Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala, adapun beberapa upaya tersebut sebagai berikut:

1. Menyediakan Informasi kepada masyarakat

Agar masyarakat Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala bisa mendapatkan berbagai informasi terkait pendaftaran tanah, Badan Pertanahan

⁷² Wawancara dengan Ibu Rahmah, sebagai Masyarakat yang berprofesi sebagai pedagang di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala, 8 Juni 2022, Pukul 15:00 WIB

Nasional Kota Banda Aceh sudah menyediakan berbagai media mengenai informasi pendaftaran tanah yang dapat diakses oleh seluruh masyarakat kapanpun agar informasi ini dapat selalu tersampaikan kepada masyarakat. Pemberian informasi kepada masyarakat ini dilakukan melalui media elektronik *Sentuh Tanahku*, *Instagram*, *Facebook* dan non elektronik *Surat Kabar* yang dikelola sendiri oleh Kantor Pertanahan. Mengenai hal ini peneliti melakukan wawancara bersama Ibu Ima sebagai petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, yang menyatakan:

“Jadi Badan Pertanahan Nasional juga melakukan adanya penerapan informasi dari berbagai aplikasi, diantaranya ada aplikasi *sentuh tanahku* yang dapat di instal di *playstore*, nah disitu masyarakat bisa mengetahui tanah mereka itu sudah terdaftar atau belum. Ada juga berbagai informasi yang dibagikan setiap hari melalui *instagram* dan *facebook* yang dapat diakses seluruh masyarakat kapanpun mengenai informasi pendaftaran tanah. Bahkan terkadang ketika pelaksanaan PTSL malahan kami Badan Pertanahan Nasional juga membagikan informasi yang dimuat di surat kabar.”⁷³

Dari wawancara di atas membuktikan bahwa instansi Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh sudah memberikan upaya terkait tersedianya berbagai informasi, yang dimaksudkan agar masyarakat Gampong Deah Raya selalu mendapatkan informasi terkait pendaftaran tanah, baik itu terkait tanah dari masyarakat apakah sudah terdaftar atau belum, maupun informasi terkait tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri. Adapun dalam kegiatannya Badan Pertanahan Nasional juga menyebarkan berita apabila diselenggarakannya program pemerintah, bertujuan agar masyarakat mengetahui, ikut mendaftarkan tanahnya apabila tanah tersebut belum pernah didaftarkan dan mengetahui informasi terkait pendaftaran tanah.

⁷³Wawancara dengan Ibu Ima..., Selasa 29 Maret 2022, Pukul 10:00 WIB



Instagram



Gambar 2: Salah satu media informasi yang disediakan oleh BPN untuk menyebarkan informasi terkait pendaftaran tanah

2. Memberikan layanan prima kepada pemohon pendaftaran tanah

Pemberian layanan prima dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah kepada pemohon sudah dilakukan dengan cara memberi pelayanan yang memberi kemanfaatan kepada masyarakat, hal ini juga sejalan dengan kewajiban dari Badan Pertanahan Nasional itu sendiri. Mengenai hal ini peneliti melakukan wawancara bersama Ibu Ima sebagai petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, yang menyatakan:

“jadi apabila masyarakat itu belum mengerti prosedur pendaftaran tanah, mereka bisa datang ke pelayanan untuk menanyakan, bisa juga menghubungi kami melalui telepon, aplikasi yang sudah tersedia seperti *Facebook, Instagram, WhatsApp, dan Twitter*, sehingga banyak ruang yang kami sediakan untuk keluhan masyarakat, tetapi itu kembali lagi ke masyarakatnya jika apatis, instansi ini tidak bisa memaksa, padahal masyarakat itu sendiri belum mencoba, dan itu tidak sulit. Kami siap melayani dan membantu.”⁷⁴

Dari wawancara diatas dapat disimpulkan bahwasannya Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh selalu membuka ruang untuk membantu masyarakat apabila berkeinginan untuk melakukan pendaftaran tanah jika mengalami kendala, baik itu tidak mengerti prosedur dan lain sebagainya. Masyarakat Gampong Deah Raya seluruhnya dapat mendatangi langsung kantor nya, atau menghubungi instansi Badan Pertanahan Nasional dari media sosial yang tersedia.

⁷⁴*Ibid.*

Tetapi dalam hal ini instansi Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh hanya membantu apabila masyarakat berkeinginan untuk melakukan pendaftaran tanah tetapi tidak bisa memaksa.

3. Menyelenggarakan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap)

Penyelenggaraan PTSL di Gampong Deah Raya sudah dilakukan. Adanya penyelenggaraan PTSL bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang dimiliki masyarakat dengan diberlakukannya pemberlakuan khusus dengan maksud untuk mempermudah masyarakat. Mengenai hal ini peneliti melakukan wawancara bersama Ibu Ima sebagai petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, yang menyatakan:

“PTSL itu kan program pemerintah, sehingga ada pemberlakuan khusus untuk itu. Dalam penyelenggaraannya waktu itu ada dipungut biaya sebesar Rp. 250.000 tetapi uang itu sepenuhnya untuk aparat Gampong. Ketika penyelenggaraan PTSL, instansi Badan Pertanahan Nasional sudah membuka ruang yang sebesar-besarnya, masyarakat siapapun bisa mendaftarkan tanahnya yang memang merasa belum pernah ada sertifikat. Silahkan daftarkan melalui Keuchik karena dikoordinasi oleh kantor Keuchiknya. Instansi Badan Pertanahan Nasional sudah memberikan ruang ini, tetapi jika masyarakatnya sendiri apatis, tidak mau tahu, cuek, kami tidak bisa memaksakan, semua itu kembali kepada masyarakatnya sendiri. Sudah dikasi keringanan administrasi, keringanan biaya yang dimana seharusnya dimanfaatkan oleh masyarakat. Jika ruang PTSL sudah dibuka tetapi masyarakat tidak mempergunakannya, Badan Pertanahan Nasional tidak bisa memaksa, karena dalam penyelenggaraan PTSL yang kami lakukan turun kelapangan untuk melakukan pengecekan, dan apabila tidak ada respon dari masyarakat kami tidak bisa memaksa. Jangankan BPN yang memaksa, keuchiknya saja tidak bisa memaksa masyarakatnya.”⁷⁵

Dari pernyataan di atas, adapun dalam penyelenggaraan PTSL di Gampong Deah Raya ini terdapat pula hambatan sehingga masyarakat belum memiliki sertifikat hak milik atas tanah, yang disebabkan mulai dari masyarakat

⁷⁵*Ibid.*

yang enggan mengikuti program PTSL ini hingga adanya pemohon ingin mengikuti program ini namun terhambat oleh berbagai faktor sehingga permohonannya ditolak. Hal ini diperoleh berdasarkan hasil wawancara bersama Ibu Ima sebagai petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, yang menyatakan:

“di Gampong Deah Raya ini 70% masyarakatnya kan bekerja sebagai nelayan. Jadi nelayan itu kalau lagi ke laut memakan waktu yang lumayan lama, sedangkan ada pemohon yaitu istrinya, tetapi istrinya ada yang tidak bisa baca tulis atau tidak tahu menahu mengenai berkas dari tanah tersebut sehingga tidak bisa mengikuti program ini.”⁷⁶

Adapun hambatan lainnya yaitu:

“Hambatan lainnya itu dimana adanya pemohon, bidang tanah itu baru dibeli setelah tsunami, tetapi belinya itu hanya menggunakan kwitansi. Jadi penjual tanah awalnya mendapatkan tanah itu dari ahli warisnya. Kemudian penjual tanah ini pindah dan tanah itu ia jual ke masyarakat sekitar. Ketika dibeli mereka tidak membuat Akta Jual Beli dan si penjual tanah sudah pindah entah kemana. jadi saat pemohon mau mengikuti program PTSL, instansi kami meminta Akta Jual Beli tanah itu, tetapi pemohon tidak mempunyai dan hanya ada kwitansi. sehingga permohonan tidak dapat melakukan permohonan PTSL karna sudah tidak tahu lagi kemana si penjual itu.”⁷⁷

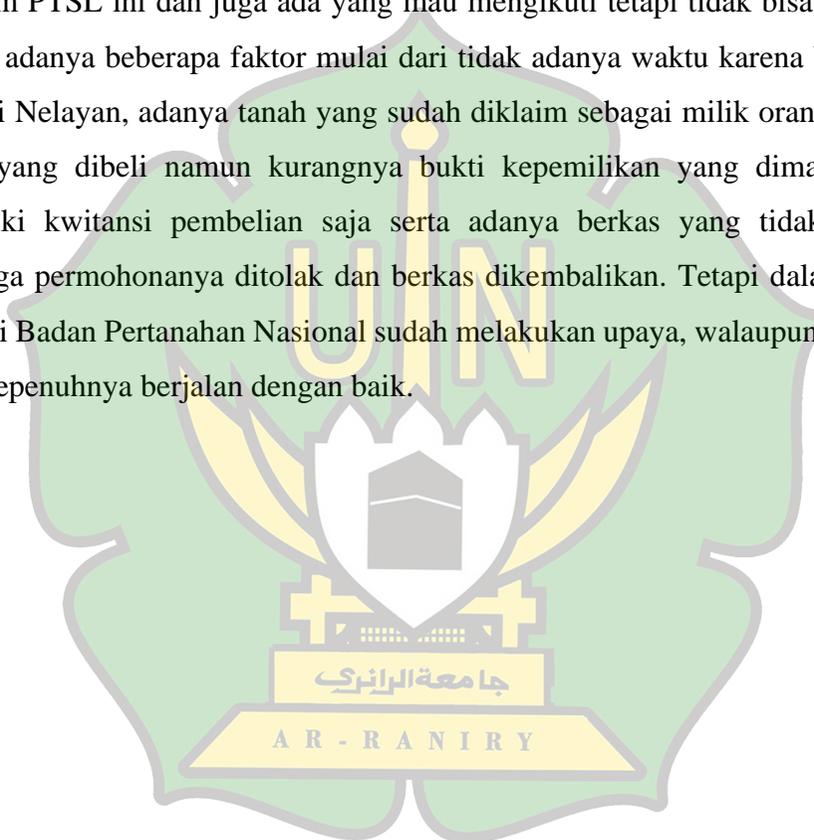
“Adapun dalam penyelenggaraan PTSL itu pada tahun 2020 berkas yang masuk itu 200 berkas, tetapi hanya 121 berkas yang dapat dikeluarkan sertifikat oleh BPN dikarenakan adanya sebagian tanah yang memang sudah ada sertifikat tetapi si pemilik ini tidak tahu sehingga berkas itu dikembalikan lagi, seperti tanah yang di klaim milik TNI. mereka memang menguasai fisiknya tetapi tidak dapat mengajukan permohonan pendaftaran tanah dan harus mengurus permasalahan tanah itu terlebih dahulu sendiri. Terus juga ada berkas yang tidak lengkap sehingga permohonannya ditolak dan berkas dikembalikan.”⁷⁸

⁷⁶*Ibid.*

⁷⁷*Ibid.*

⁷⁸*Ibid.*

Berdasarkan wawancara diatas membuktikan bahwasannya BPN Kota Banda Aceh sudah melakukan penyelenggaraan PTSL dengan membuka ruang yang sebesar-besarnya kepada masyarakat Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala seluruhnya untuk ikut mendaftarkan tanahnya agar dapat diterbitkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut. Adapun dalam penyelenggaraannya tidak sepenuhnya berjalan dengan baik, Ada masyarakat yang enggan mengikuti program PTSL ini dan juga ada yang mau mengikuti tetapi tidak bisa ikut serta karena adanya beberapa faktor mulai dari tidak adanya waktu karena berprofesi sebagai Nelayan, adanya tanah yang sudah diklaim sebagai milik orang lain dan tanah yang dibeli namun kurangnya bukti kepemilikan yang dimana hanya memiliki kwitansi pembelian saja serta adanya berkas yang tidak lengkap sehingga permohonanya ditolak dan berkas dikembalikan. Tetapi dalam hal ini instansi Badan Pertanahan Nasional sudah melakukan upaya, walaupun upaya ini tidak sepenuhnya berjalan dengan baik.



BAB EMPAT PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah penulis paparkan diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Mekanisme penyelenggaraan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah oleh BPN Kota Banda Aceh terbagi atas pendaftaran tanah secara sporadik dan pendaftaran tanah secara sistematis. Pendaftaran tanah secara sporadik merupakan pendaftaran tanah dimana pemohon harus mengurus seluruh proses pendaftaran tanah secara mandiri ke Badan Pertanahan Nasional dan dilakukan atas inisiatif dan permintaan pihak yang berkepentingan atas tanah tersebut, sedangkan pendaftaran tanah secara sistematis merupakan pendaftaran tanah yang dilakukan serentak yang dilaksanakan melalui program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) dan merupakan pendaftaran tanah yang diberlakukan secara khusus bermaksud memudahkan masyarakat di kawasan yang sedang diselenggarakan.
2. Hambatan yang ditemui sehingga penyelenggaraan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala belum berjalan dengan baik disebabkan oleh berbagai faktor di antaranya kurangnya pemahaman masyarakat mengenai peranan sertifikat hak milik atas tanah, perekonomian masyarakat yang minim, adanya anggapan bahwasannya penduduk sekitar dan aparatur Gampong mengetahui kepemilikan tanah seseorang tersebut dan adanya kendala administrasi dalam pengurusan pendaftaran tanah serta masyarakat tidak memiliki waktu untuk pengurusan dikarenakan pekerjaan masyarakat.

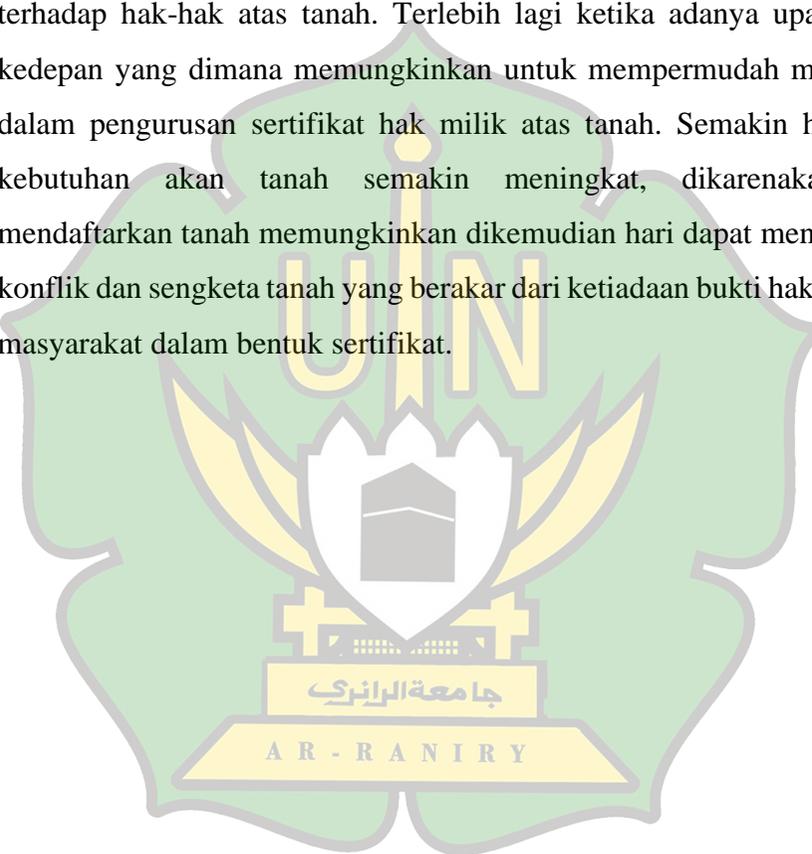
3. Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang berperan menyelenggarakan pendaftaran tanah wajib berupaya sedemikian rupa agar kepastian hukum dalam bidang agraria dapat tercapai. Adapun dari kendala yang ada di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala dapat diperoleh solusi-solusi yang sudah dilakukan oleh BPN Kota Banda Aceh dan dapat digunakan oleh masyarakat seluruhnya guna mengatasi aspek yang menjadi penghambat, sehingga kedepannya penyelenggaraan pendaftaran tanah ini dapat berjalan menjadi lebih baik lagi. Adapun upaya tersebut yaitu BPN Kota Banda Aceh sudah menyediakan berbagai informasi terkait pendaftaran tanah yang dapat diakses oleh seluruh masyarakat Gampong Deah Raya, memberikan layanan prima kepada pemohon pendaftaran tanah dengan selalu membuka ruang untuk membantu masyarakat yang mengalami kendala, dan BPN Kota Banda Aceh sudah menyelenggarakan PTSL di Gampong Deah Raya yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap masyarakat yang belum memiliki sertifikat hak milik atas tanah. Akan tetapi dari beberapa upaya tersebut belum sepenuhnya berjalan dengan baik pada masyarakat Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala.

B. Saran

Setelah memperhatikan bahasan diatas, maka saran dari peneliti yaitu:

1. Sangatlah diharapkan kepada BPN Kota Banda Aceh terus melakukan peningkatan upaya terhadap hambatan-hambatan yang dialami oleh masyarakat khususnya pedesaan, seperti mengadakan penyuluhan/sosialisasi kepada masyarakat secara langsung dan berulang karena tidak semua masyarakat pedesaan dapat menjangkau upaya yang diberikan apabila dalam bentuk media elektronik. Tanamkan kesadaran masyarakat tentang apa yang menjadi hak serta kewajiban mereka sesuai dengan undang-undang serta melakukan upaya agar masyarakat tidak beranggapan bahwasannya melakukan pendaftaran tanah itu menjadi hal

- yang tidak begitu wajib untuk ditaati dan masyarakat terus merasa aman ketika masyarakat tidak memiliki sertifikat hak milik atas tanah.
2. Sangatlah diharapkan kepada masyarakat Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala sendiri untuk berpartisipasi, mempergunakan dan mendukung program yang telah disediakan oleh BPN Kota Banda Aceh sebagai upaya pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Terlebih lagi ketika adanya upaya-upaya kedepan yang dimana memungkinkan untuk mempermudah masyarakat dalam pengurusan sertifikat hak milik atas tanah. Semakin hari maka kebutuhan akan tanah semakin meningkat, dikarenakan tidak mendaftarkan tanah memungkinkan dikemudian hari dapat menimbulkan konflik dan sengketa tanah yang berakar dari ketiadaan bukti hak di tangan masyarakat dalam bentuk sertifikat.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Arie Sukanti Hutagalung, Ny., *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012.
- David Berry, *Pokok-Pokok Pikiran Dalam Sosiologi*, Jakarta: Rajawali, 1998.
- Desy A.P, *Mengenal Tanah*, Sukoharjo: Graha Printama Selaras, 2019.
- Kustini, *Peranan forum Kerukunan Umat Beragama*, Jakarta: Maloho Jaya Abadi, 2010.
- Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013.
- Satjipto Rahardjo, *Masalah Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*, Bandung: Sinar Baru, 1983.
- Sunapiah Faisal, *Format-Format Penelitian Sosial*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012.
- Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Surabaya: Kencana, 2015.
- Wantjik Saleh, K., *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia, 1985.

B. Jurnal dan Skripsi

- Ana silvia dan Mira Novana Ardani, “*Metode Menuju Tertib Administrasi Bidang Pertanahan (Studi Di Desa Trisari Kecamatan Gubung Kabupaten Grobonga)*”, *Skripsi*, Semarang: fakultas Hukum Universitas Diponegoro
- Bambang Hartono ddk., “Pranata hukum”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10, No. 1, Januari 2015
- Dadi Arja Kusuma dan Rodliyah, Sahnann, “Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat”, *Jurnal IUS*, Vol. V, No. 2, Agustus 2017
- Dwi Nur Indah, “*Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Asas Akurasi*” *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal
- Ellana Nur Syafiitri, “*Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atah Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal*” *Skripsi* Fakultas Hukum

Universitas Islam Sultan Agung.

- Elko Lucky Mamesah, Karya Ilmiah: “*Kegunaan Pendaftaran Tanah Bagi Pemilik Tanah*”, Manado, USR, 2012.
- Endeng, “Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang”, *Jurnal Hukum Positum*, Vol. 4, No. 1, Juni 2019
- Harris Yonatan Parmahan sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali”, *Jurnal Hukum*, Vol.2, No.2, November 2011
- Hamriani Akmar, “*Pelayanan Tertib Administrasi Pertanahan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo*” Skripsi, Makassar: Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Makassar, 2016
- H. Arifin Bur ddk., “Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Pbulikasi Pendaftaran Tanah”, *Uin Law Review*, Vol. 01, No. 02, Oktober 2017, hlm. 131
- Klaudius Ilkam Hulu, “Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak”, *Jurnal Panah Keadilan*, Vol. 1, No.1, Februari-Juli 2021.
- Meita Djohan Oe, “Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.10, No.1, Januari 2015
- Putri Cut Keumalahayati, “*Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah untuk Pertama Kali di Kantor Pertanahan Kota Makassar*” Skripsi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar.
- Reda Manthovani “*Pendaftaran Tanah di Indonesia*”, Skripsi: Jakarta Selatan, Fakultas Hukum universitas Al Azhar Indonesia
- Rezeki Aldila Rajab ddk., “Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah”, *Jurnal Notarius*, Vol. 13, No. 2, 2020
- T. Ahmad Denanda, Abdurrahman, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Di Kecamatan Manggeng Kabupaten Aceh Barat Daya”, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, Vol. 5, No. 1, Februari 2021
- Yusnita, “*Prosedur Memperoleh Sertifikat Hak Atas Tanah dan Kepastian Hukumnya Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*” Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, Palembang.

C. Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

D. Internet

<https://perkotaan.bpiw.pu.go.id>, Di akses 17 September 2021, Pukul 20.31

<http://kbbi.lektur.id> , diakses 25 Desember 2021, Pukul 10.51 WIB

<https://kbbi.web.id/sertifikat.html> , diakses 20 April 2022, pukul 00:49 WIB

Damsik Yanjui, <http://damsikyanjuj.blogspot.com/2010.html> , diakses 4 Januari 2021 pukul 11:24

Bankjim, “*Tujuan Pendaftaran Tanah dan Manfaat Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah*”, 2016, <https://www.bankjim.com/2016/11/tujuan-pendaftaran-tanah-dan-manfaat.html?m=1>, diakses pada 12 Januari 2022 pukul 11:25

https://sippa.ciptakarya.pu.go.id/sippa_online/ws_file/dokumen/rpi2jm/DO-CRPIJM_390a7bfcc5_BAB%20IV4.%20BAB%20IV-DOK.pdf , diakses 20 Maret 2022, pukul 12.08

<https://kbbi.lektur.id/tanah> , diakses 20 April 2022, pukul 10:30 WIB

<https://www.pinhome.id/kamus-istilah-properti/sertifikat-tanah/> , diakses 20 April 2022, pukul 11:42 WIB

<https://kbbi.lektur.id/hak-milik> , diakses 20 April 2022, pukul 11:32 WIB

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-hak-milik-atas-tanah-dengan-rumah-susun-1t516c051e56cc3> , diakses 20 April 2022, pukul 01:15 WIB

Purwaningdyah, “*Konsep Dasar Administrasi dan Administrasi Pertanahan*”, <http://repository.ut.ac.id/4747/1/ADPU4335-M1.pdf> , diakses pada 3 Juli 2022 pukul 23:59

E. Wawancara

Adi 2022, sebagai warga Gampong Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala

Bahrul 2022, sebagai Nelayan Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala

Fahrul 2022, sebagai masyarakat Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala

Ima 2022, sebagai petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh

Julian Triansyah 2021, Sebagai Petugas Badan Pertanahan Nasional Kota

Banda Aceh.

Nurlela 2022, Sebagai Warga Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala.

Rahmah 2022, sebagai Masyarakat yang berprofesi sebagai pedagang di
Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala

Samsul Bahri 2021, Sebagai Kadus Syekh Abdul Rauf Gampong Deah Raya
Kecamatan Syiah Kuala.



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Nama : Nanda Elsa Safirah
2. Tempat/Tgl. Lahir : Banda Aceh/06 Februari 2001
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Pekerjaan/NIM : Mahasiswa/180106029
5. Agama : Islam
6. Kebangsaan/Suku : Indonesia/Aceh
7. Status : Belum Kawin
8. Alamat : Jln. Bahkti No. 13, Neusu Aceh, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh,
9. No. Handphone : 082276027372
10. Orang tua/Wali
 - a. Ayah : Ir. Saiful Bahri, M.E
 - b. Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil (PNS)
 - c. Ibu : Nurlely Burhan, ST
 - d. Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil (PNS)
 - e. Alamat : Jln. Bahkti No. 19 A, Neusu Aceh, Kota Banda Aceh
11. Pendidikan
 - a. SD : SDN 34 Kota Banda Aceh
 - b. SMP : SMPN 16 Kota Banda Aceh
 - c. SMA : SMAN 8 Kota Banda Aceh

AR - RANIRY

Banda Aceh, Mei 2022
Penulis

Nanda Elsa Safirah
NIM.180106029

DAFTAR GAMBAR



Gambar 3 : Contact dan Aplikasi Resmi BPN Terkait Pendaftaran Tanah



Gambar 4 : Contoh Penyebaran Informasi dan Penyuluhan melalui Media Sosial Instagram dan Facebook



Gambar 5 : Wawancara dengan ibu Ima, Petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, Selasa 29 Maret 2022



Gambar 6 : Wawancara dengan Bapak Samsul Bahri, Kepala Dusun Gampong Deah Raya, Kecamatan Syiah Kuala, 8 Juni 2022



Gambar 7 : Wawancara dengan Bapak Fahrul dan Bapak Adi, Salah Seorang Pemilik Tanah Gampong Deah Raya, Kecamatan Syiah Kuala



Gambar 8 : Wawancara dengan Ibu Nurlela, Salah Seorang Pemilik Tanah Gampong Deah Raya, Kecamatan Syiah Kuala



Gambar 9: Wawancara dengan Ibu Rahmah, Salah Seorang Pemilik Tanah Gampong Deah Raya, Kecamatan Syiah Kual

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
 Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
 Telp./Fax. 0651-7557442 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor: 5622/Un.08/FSH/PP.009/11/2021

T E N T A N G

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

- Menimbang** : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjuk pembimbing KKU Skripsi tersebut;
 b. Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.
- Mengingat** : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
 2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
 3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Operasional Pendidikan;
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
 6. Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri ;
 7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS di lingkungan Departemen Agama RI;
 8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
 9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry;
 10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

M E M U T U S K A N

- Menetapkan Pertama** : Menunjuk Saudara (i) :
 a. M.Syub, S.H.I., M.H
 b. Azka Amalia Jihad, M.E.I
 sebagai Pembimbing I
 sebagai Pembimbing II
 untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :
- Nama** : Nanda Elsa Safirah
N I M : 180106029
Prodi : Ilmu Hukum
J u d u l : PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI KECAMATAN SYIAH KUALA
- Kedua** : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Ketiga** : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2021;
- Keempat** : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.



Ditetapkan di : Banda Aceh
 Pada tanggal : 26 November 2021

Rektor
 Muhammad Siddiq

- Tembusan :**
1. Rektor UIN Ar-Raniry;
 2. Ketua Prodi Ilmu Hukum;
 3. Mahasiswa yang bersangkutan;
 4. Arsip.

LAMPIRAN 2



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telepon : 0651- 7557321, Email : uin@ar-raniry.ac.id

Nomor : 627/Un.08/FSH.I/PP.00.9/01/2022
Lamp : -
Hal : **Penelitian Ilmiah Mahasiswa**

Kepada Yth,

1. Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Banda Aceh
2. Geuchik Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Pimpinan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry dengan ini menerangkan bahwa:

Nama/NIM : **NANDA ELSA SAFIRAH / 180106029**
Semester/Jurusan : VIII / Ilmu Hukum
Alamat sekarang : Jln. Bhakti No. 13, Neusu Aceh, Kota Banda Aceh, Kecamatan Baiturrahman

Saudara yang tersebut namanya diatas benar mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum bermaksud melakukan penelitian ilmiah di lembaga yang Bapak/Tbu pimpin dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul ***Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala***

Demikian surat ini kami sampaikan atas perhatian dan kerjasama yang baik, kami mengucapkan terimakasih.

Banda Aceh, 27 Januari 2022an.

Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik danKelembagaan,

A R - R A



Berlaku sampai : 30 Juni 2022

Dr. Jabbar, M.A.

LAMPIRAN 3



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDA ACEH**
Jalan Ir. H. Mohd Thaher Lueng Bata Banda Aceh 23247 - Telp. (0651) 8052042
Email : kot-bandaceh@bpn.go.id

Nomor : HP.02.02/ 176 -11.71/IV/2022 Banda Aceh, 21 April 2022
Sifat : Penting
Lampiran : -
Perihal : Penelitian Hlmiah Mahasiswa

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah Dan Hukum
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry
Di-

Banda Aceh

Sehubungan dengan surat dari Dekan Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Ar-Raniry Nomor : 627/Un.08/FSH.I/PP.00.9/01/2022 Tanggal 27 Januari 2022 Perihal tersebut diatas, dengan ini kami menerangkan bahwa :

Nama/NIM : NANDA ELSA SAFIRAH/180106029
Semester/Jurusan : VIII/Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Bhakti No. 13, Neusu Aceh, Banda Aceh

Telah melaksanakan penelitian dan wawancara di Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh sesuai dengan judul skripsi *Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala.*

Demikian kami sampaikan dan terima kasih

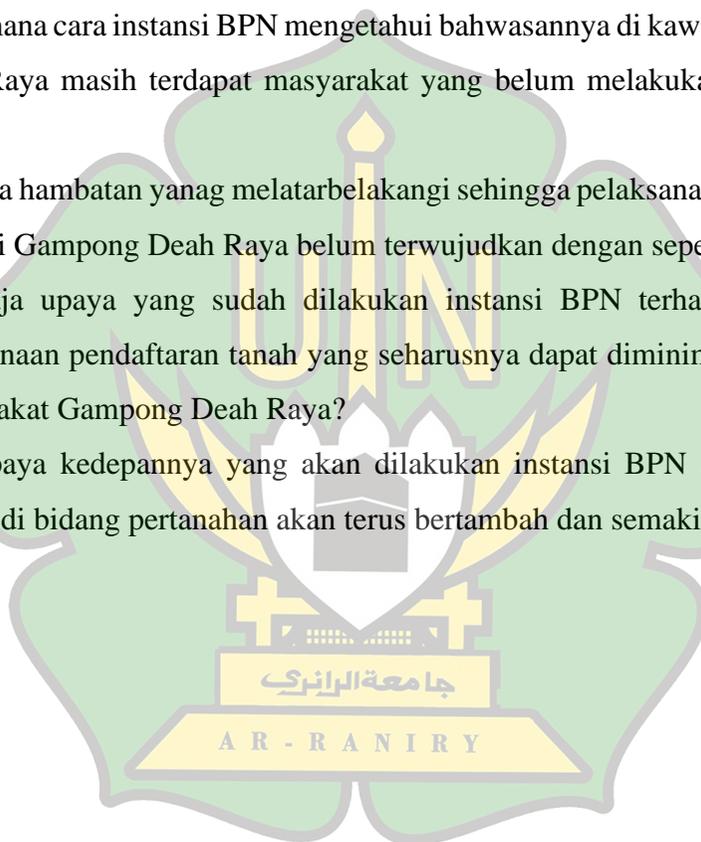
An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA BANDA ACEH
PLT. KEPALA SEKSI PENETAPAN HAK
DAN PENDAFTARAN

AR - RANIRY

M. Fatahillah
MAULANA FATAHILLAH, SH
NIP. 19940817 201801 1 002

LAMPIRAN 4**DAFTAR WAWANCARA DENGAN DINAS BANDAN
PERPERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA BANDA ACEH**

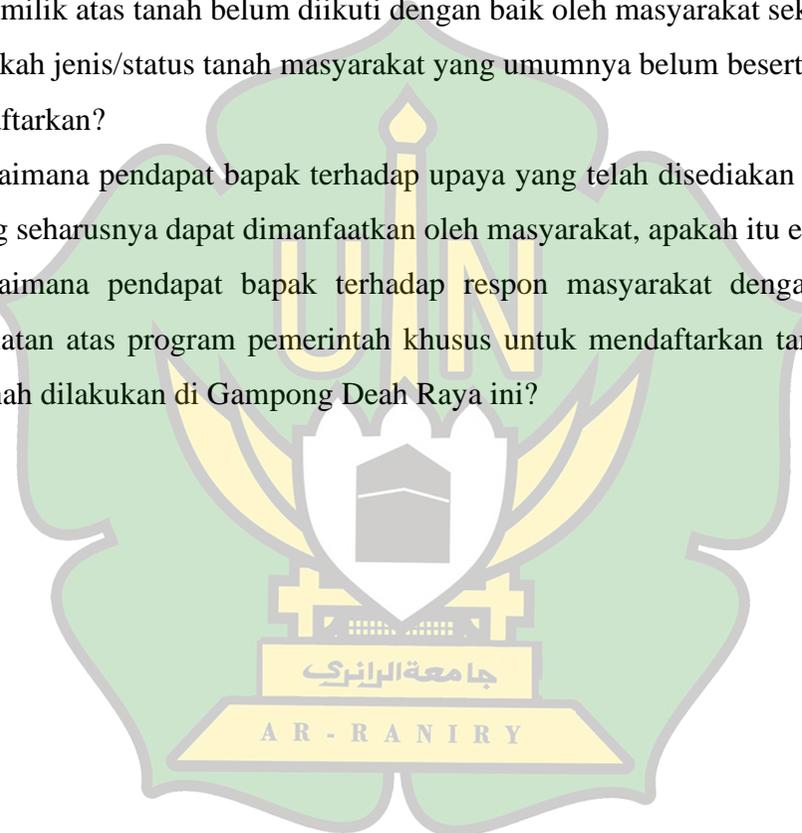
1. Bagaimana prosedur dalam melakukan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah di BPN Kota Banda Aceh baik berdasarkan sporadik maupun rencana kerja Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?
2. Bagaimana cara instansi BPN mengetahui bahwasannya di kawasan Gampong Deah Raya masih terdapat masyarakat yang belum melakukan pendaftaran tanah?
3. Apa saja hambatan yang melatarbelakangi sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah di Gampong Deah Raya belum terwujud dengan sepenuhnya?
4. Apa saja upaya yang sudah dilakukan instansi BPN terhadap hambatan pelaksanaan pendaftaran tanah yang seharusnya dapat diminimalisirkan oleh masyarakat Gampong Deah Raya?
5. Apa upaya kedepannya yang akan dilakukan instansi BPN agar kepastian hukum di bidang pertanahan akan terus bertambah dan semakin terlaksana?



LAMPIRAN 5

DAFTAR WAWANCARA DENGAN KADUS APARAT GAMPONG DEAH RAYA, KECAMATAN SYIAH KUALA

1. Apakah sebahagian besar masyarakat di Gampong Deah Raya memahami prosedur untuk pembuatan sertifikat hak milik atas tanah?
2. Apa faktor yang menjadi kendala sehingga pelaksanaan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah belum diikuti dengan baik oleh masyarakat sekitar?
3. Apakah jenis/status tanah masyarakat yang umumnya belum besertifikat atau didaftarkan?
4. Bagaimana pendapat bapak terhadap upaya yang telah disediakan oleh BPN yang seharusnya dapat dimanfaatkan oleh masyarakat, apakah itu efektif?
5. Bagaimana pendapat bapak terhadap respon masyarakat dengan adanya kegiatan atas program pemerintah khusus untuk mendaftarkan tanah yang pernah dilakukan di Gampong Deah Raya ini?



LAMPIRAN 6

DAFTAR WAWANCARA DENGAN PEMILIK TANAH GAMPONG DEAH RAYA, KECAMATAN SYIAH KUALA

1. Apakah anda memahami syarat-syarat dan prosedur yang diperlukan untuk pembuatan sertifikat atas tanah anda baik berdasarkan sistematis lengkap yang pernah diselenggarakan atau berdasarkan sporadik?
2. Apakah menurut anda proses pendaftaran sertifikat atas tanah susah dan rumit?
3. Bagaimana pendapat anda terhadap pentingnya pelaksanaan pendaftaran tanah/sertifikat hak milik atas tanah anda?
4. Apa yang menjadi kendala sehingga anda belum melakukan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah anda?
5. Bagaimana pendapat anda terhadap biaya-biaya yang dikenakan dalam pembuatan sertifikat atas tanah anda?
6. Bagaimana status kepemilikan tanah anda saat ini?
7. Apakah anda mengetahui adanya penyuluhan atas program pemerintah khusus untuk mendaftarkan tanah yang pernah dilakukan di Gampong Deah Raya ini?

