

HAMBATAN BPN KOTA BANDA ACEH DALAM PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK DI GAMPONG DEAH RAYA KECAMATAN SYIAH KUALA

M. Syuib

Afiliasi : Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-RaniryE-mail : m.syuib@ar-raniry.ac.id

Nanda Elsa Safirah

Afiliasi : Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Email : 180106029@student.ar-raniry.ac.id

Abstract

Land registration is one of the important aspects in guarantying and giving law protection for the land owner. Land National Body of Band Aceh is having authority to conduct land registration within its jurisdiction. Deah Raya Village, which is located in Syiah Kuala Sub-District, City of Banda Aceh, is found that much hectare of its land has not registered and certified yet. Consequently, it can bring negative impact for the land owner and government itself. For the land owner, by not registering their land, it causes legal uncertainty to the land. For government, it can lose taxes. Taxes will be charged when the land is registered. The problem discussed in this research will be around the land registration mechanism conducted by BPN Kota Banda Aceh as well as what are the challenges faced on the ground, and what kind of efforts have been taken by BPN Kota Banda Aceh in urging Deah Raya Villager to register their land. This is a juridical normative research. The result found that BPN Kota Banda Aceh refers to national law in registering Deah Raya Villager's land. Among the challenges are villagers having no much knowledge on the important of land registration, so that they are reluctant to register their land. Therefore, BPN Kota Banda Aceh has undertaken much effort to attract Deah Raya villager to register their land by using social media and direct campaigning to the village.

Keywords: *Land Registration, Owned Right, BPN Kota Banda Aceh, Deah raya*

Abstrak

Pendaftaran tanah merupakan salah satu aspek penting untuk memberikan jaminan dan perlindungan hukum bagi pemegang hak. BPN Kota Banda Aceh merupakan instansi yang diberikan kewenangan oleh negara untuk mengurus pendaftaran tanah di wilayah Kota Banda Aceh. Gampong Deah Raya, Kecamatan Syiah Kuala merupakan salah satu daerah yang ada dalam wilayah Kota Banda Aceh yang tanahnya masih banyak yang belum didaftarkan dan belum bersertifikat. Kondisi seperti ini tentunya menimbulkan permasalahan mulai dari kerugian pemilik tanah serta kerugian bagi negara, dimana pemegang hak tidak memiliki kepastian hukum yang diperoleh terhadap tanah tersebut. Bagi negara, tidak didaftarnya mengakibatkan munculnya kekeliruan dalam menetapkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah terkiaat mekanisme pendaftaran tanah oleh BPN Kota

Banda Aceh serta hambatan apa yang dihadapi di lapangan, dan apa saja upaya BPN Kota Banda Aceh dalam mengajak warga Deah Raya untuk mendaftarkan tanahnya. Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif. Hasil penelitian ditemukan bahwa mekanisme pendaftaran tanah oleh BPN Kota Banda Aceh tetap mengacu pada aturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Diantara hambatan yang dihadapi adalah kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah ini. Maka dari itu, BPN Kota Banda Aceh melakukan upaya sosialisasi melalui media sosial dan terjun langsung ke masyarakat Gampong Deah raya.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Hak Milik, BPN Kota Banda Aceh, Deah Raya,

PENDAHULUAN

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-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.¹ Berdasarkan hal ini dapat dipahami bahwasannya 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.² 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 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 (UUPA) dimana pada Pasal 19 ayat (1) menyebutkan “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)

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Pranamedia Media Group, 2012), hal. 287 .

² Harris Y onatan Parmahan sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali”, *Jurnal Hukum*, Vol.2, No.2, November 2011 , hal. 289.

UUPA yang berbunyi “hak milik, dan setiap peralihan, hilangnya dan pembebanannya harus didaftarkan menurut aturan yang terdapat dalam pasal 19”.³ Berdasarkan hal ini bahwasannya tugas untuk melakukan pendaftaran tanah pada prinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan para pemegang hak atas tanah.

Ketentuan lebih lanjut terkait pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) yang merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechts cadaster* yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.⁴ Dalam Peraturan Pemerintah tersebut diatur bahwasannya bidang tanah itu diwajibkan untuk didaftar sebagaimana tersebut 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 susun wajib didaftar”. Berdasarkan hal ini bahwa 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.⁵

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 berdasarkan Pasal 5 PP 24/1997 adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Berdasarkan hal ini bahwasannya BPN merupakan instansi yang bertanggung jawab untuk mendukung berjalannya administrasi pertanahan dan hukum pertanahan di Indonesia. Pemerintah dalam hal ini harus berinisiatif sedemikian rupa sehingga jaminan kepastian hukum dalam bidang agraria khususnya mengenai tertib hukum kepemilikan atas tanah dapat tercapai. Kewenangan pemberian atau penetapan hak atas tanah hanya dapat dilakukan oleh negara melalui pemerintah (BPN). Badan Pertanahan Nasional mempunyai kedudukan yang sangat strategis yaitu ia menjadi tulang punggung yang mendukung administrasi pertanahan dan hukum pertanahan di Indonesia.⁶

Kota Banda Aceh merupakan ibukota dari Provinsi Aceh dengan luas wilayah 61,36 km² dengan kepadatan penduduk mencapai 4.405,60/km². Kota Banda Aceh mempunyai 9 kecamatan dan 90 Gampong. Dengan kondisi yang demikian tentunya sangat potensi terjadinya banyak permasalahan mengenai hak atas kepemilikan tanah. Temuan penulis, salah satu permasalahan yang sampai sekarang masih banyak

³ T. 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, hal.27.

⁴ Bambang Harsono ddk., “Pranata hukum”, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 10, No. 1, Januari 2015, hal. 69-70.

⁵ Ana 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.

⁶ Meita Djohan Oe, “Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah”, Jurnal Ilmu Hukum, Vol.10, No.1, Januari 2015, hal. 66-68.

ditemukan yaitu mengenai kepemilikan sertifikat terhadap kepemilikan hak atas tanah yang berada di pemukiman masyarakat.

Pentingnya pendaftaran tanah masih belum diikuti pemahaman yang baik oleh masyarakat, masih banyak tanah milik masyarakat yang belum didaftarkan dan besertifikat.

Banyaknya tanah-tanah yang belum besertifikat ini disebabkan oleh berbagai faktor yang tidak dapat dipungkiri. Khususnya pada salah satu Gampong yang berada di Kota Banda Aceh yaitu Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala. Saat ini masih banyak tanah-tanah yang belum didaftarkan dan belum besertifikat di sana. 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.⁷ 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.

Kemudian salah satu kerugian pada Negara yaitu setiap tanah yang tidak terdaftar pada Badan Pertanahan Nasional mengakibatkan munculnya kekeliruan dalam menetapkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).⁸

Berdasarkan uraian diatas dan mengingat pentingnya peran pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah yang dimana merupakan surat bukti kepemilikan, maka penelitian ini penting untuk dilakukan guna menggambarkan masalah secara utuh. Berikutnya, menemukan solusi dan cara untuk memecahkan permasalahan yang ada, sehingga apa yang dialami oleh warga Gampong Deah Raya, Kecamatan Syiah Kuala tidak terjadi lagi.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian lapangan. Penelitian lapangan adalah penelitian yang langsung dilakukan ke objek penelitian untuk mendapatkan data yang erat kaitannya dengan apa yang diteliti, dalam penelitian ini peneliti mengambil langsung data dari Kantor BPN Kota Banda Aceh dan Gampong Deah Raya, Kecamatan Syiah Kuala. Sedangkan jenis penelitian adalah yuridis empiris. 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.

Dalam melakukan penelitian, peneliti menggunakan sumber data primer, sekunder dan tersier.

1. Data Primer.

⁷ Wawancara bersama Samsul Bahri, Sebagai Kadus Syekh Abdul Rauf Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala, Senin 20 September 2021, Pukul 10.00 WIB.

⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Pranamedia Group), hal. 295.

Data primer dalam penelitian hukum dapat dilihat sebagai data yang merupakan perilaku hukum. Data primer yang dimaksud dalam penelitian ini adalah data yang diambil dari hasil wawancara dengan narasumber, dalam hal ini narasumber di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh dan juga masyarakat Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh, sebagai pemilik tanah.

2. Sekunder.

Data sekunder merupakan bahan yang dapat memberikan penjelasan bahan primer yang berupa undang-undang hasil penelitian, buku-buku, teks, jurnal ilmiah, surat kabar, brosur, dan lain-lain. Adapun sumber data tersebut adalah Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan beberapa peraturan perundang-undangan terkait lainnya.

3. Tersier.

Data tersier adalah data yang digunakan untuk mendukung dari data primer dan sekunder yang berkaitan erat dalam penelitian seperti kamus bahasa indonesia (KBBI), Wikipedia, dan lain yang relevan dalam penelitian.

LANDASAN TEORI

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 kita berbicara mengenai salah satu usaha dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.⁹ Berdasarkan Pasal 19 ayat (3) UUPA menyatakan bahwa pendaftaran tanah 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

⁹ Arie Sukanti Hutagalung, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Raih AsaSukses, 2012), hal. 6.

keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penertiban tanda buktinya dan pemeliharannya.¹⁰ 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.¹¹

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.
- 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.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan ketentuan diatas, maka tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah. Jaminan tersebut meliputi:

- a. Kepastian status hak yang didaftar, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat mengetahui dengan pasti status hak yang didaftar.
- b. Kepastian subjek hak, artinya dengan pendataran tanah akan dapat diketahu dengan pasti siapa pemegangnya.
- c. Kepastian objek hak, artinya dengan pendaftaran tanah akan diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah, dan ukuran (luas) tanah.

1.1. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

¹⁰ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), hal. 93.

¹¹ *Ibid.*, hal. 94.

- 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.
- 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.¹²

1.2. 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.

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.¹³

Pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

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. Dalam Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek

¹² Samun Ismaya, *Hukum Administrasi...*, hal. 94-95.

¹³ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hal. 292.

pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Kemudian pendaftaran tanah secara sporadik dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 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 sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

1.3. Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak

Terhadap pendaftaran tanah sebagaimana penjelasan diatas, berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomo 24 Tahun 1997 “Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah”. Sertifikat tanah yang telah diterbitkan mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sebagaimana terdapat dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria 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;¹⁴

Pengertian sertifikat menurut Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 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.¹⁵

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.¹⁶

2. Hak Milik

Hak milik merupakan salah satu hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh setiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan baik untuk diri sendiri maupun keluarganya sepanjang memenuhi syarat dan ketentuan yang telah diatur dalam

¹⁴ Dadi Arja Kusuma dan Rodliyah, Sahnun, “Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai AlatBukti Hak Yang Kuat”, Jurnal IUS, Vol. V, No. 2, Agustus 2017, hal. 311.

¹⁵ Reda Manthovani, “Pendaftaran Tanah di Indonesia”, Skripsi: Jakarta Selatan, FakultasHukum universitas Al Azhar Indonesia, 2017.

¹⁶ Rezeki Aldila Rajab, ddk., “Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum PendaftaranTanah, Jurnal Notarius, Vol. 13, No. 2, 2020, hal. 646.

peraturan perundang-undangan di Indonesia. Selain itu, hak milik merupakan hak yang bersifat tetap dalam arti hak milik memiliki jangka waktu yang tidak terbatas yang menghalangi orang lain memilikinya sepanjang si pemilik hak tidak melepaskan haknya. Ketentuan mengenai hak milik ini telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA.

Pasal 20 UUPA mendefinisikan hak milik sebagai hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 nya. Turun temurun bermakna hak milik atas tanah dapat berlangsung terus menerus selama pemilik hak milik tersebut 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 bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh bermakna hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.¹⁷

A.P. Parlindungan mengatakan bahwa kata-kata terkuat dan terpenuh adalah sebagai pembeda dengan hak-hak atas tanah lainnya seperti hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai, dan hak-hak lainnya. Namun demikian, pemberian sifat terkuat dan terpenuh pada hak milik tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat.¹⁸

Hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah yang memberikan wewenang kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa HGB atau hak pakai, dengan pengecualian HGU), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini, meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan eigendom atas tanah menurut Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPdt), yang memberikan kewenangan yang (paling) luas pada pemiliknya, dengan ketentuan memperhatikan ketentuan Pasal 6 UUPA.¹⁹ Hak milik sendiri memiliki ciri-ciri antara lain dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hipotek atau *credietverband*, boleh digadaikan, dapat dilepaskan secara suka rela serta dapat diwaqafkan.²⁰

Ketentuan kewajiban pendaftaran tanah atas hak milik tertuang dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA yakni “Hak milik atas tanah, demikian juga setiap peralihan, pembebanan dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud

¹⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Edisi Pertama, Cetakan Ke -3(Jakarta:Kencana, 2007), hal. 90-91.

¹⁸ A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan VII(Bandung:Mandar Maju, 1993)hal. 124-125.

¹⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas Tanah*, Cetakan ke-6 (Jakarta:Kencana) hal. 30.

²⁰ Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Graha Ilmu) hal.62.

dalam pasal 19”. Selanjutnya terdapat pula sebagaimana tersebut dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa “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”

3. Badan Pertanahan Nasional

3.1. 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.²¹

Badan Pertanahan Nasional 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. Sejalan dengan hal ini pada Pasal 2 Peraturan 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.²²

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 membantu kepastian hukum di bidang pertanahan;
- d. Melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di bidang pertanahan.

²¹ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Surabaya: Kencana, 2015) hal. 118.

²² Endeng, “Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dibawah Kementrian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang”, *Jurnal Hukum Positu m*, V ol. 4, No. 1 , Juni 2019, hal. 124.

PEMBAHASAN

1. Mekanisme Penyelenggaraan Pendaftaran Sertifikat 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:²³

a. 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 yang telah ditentukan.

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

²³ Wawancara bersama Ibu Ima, sebagai petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, Selasa 29 Maret 2022, Pukul 09:25 WIB

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 atasmaterai 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 ataurumah 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 semua berkas 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 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 bulan dan barulah dapat diterbitkannya sertifikat. Setelah proses penerbitan sertifikat selanjutnya yaitu proses penyerahan sertifikat kepada pemegang hak ataupun kuasanya.²⁴

b. 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 belaku di seluruh Indonesia menurut Peraturan Menteri

²⁴ Wawancara bersama Ibu Ima, sebagai petugas Badan Pertanahan Nasional Kota BandaAceh, Selasa 29 Maret 2022, Pukul 09:30 WIB

ATR Nomor 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 Kota Banda Aceh akan bekerja sama dengan aparat Gampong 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 Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) sebagai alas hak. Adapun syarat selanjutnya yang harus dilengkapi pemohon adalah sebagai berikut:

1. Fotocopy KTP pihak pertama dan pihak kedua
2. PBB tanah tersebut
3. Gambar ukur yg dihasilkan oleh petugas ukur
4. 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 Kota Banda Aceh 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.²⁵

2. Faktor-Faktor Hambatan dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala

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

²⁵ Wawancara bersama Ibu Ima, sebagai petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, Selasa 29 Maret 2022, Pukul 10:00 WIB

terdaftar dengan baik.²⁶ Terdapat sejumlah faktor penghamat dalam melakukan pendaftaran oleh BPN Kota Banda Aceh, yaitu

a. Kurangnya Pemahaman Masyarakat Mengenai Informasi Dari Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Pada umumnya masih ada masyarakat kurang memahami tujuan dan kegunaan sertifikat hak milik atas tanah yang semestinya, hal ini dilatar belakangi masyarakat kurang mendapatkan informasi yang mudah dipahami tentang tujuan dalam melakukan pendaftaran tanah. Kurangnya informasi tersebut mempengaruhi masyarakat sehingga belum mendaftarkan tanahnya. Dari wawancara bersama Fahrul salah satu masyarakat gampong Deah Raya, menyatakan bahwa ia tidak tahu banyak mengenai informasi pendaftaran tanah tersebut. Walaupun selama ini BPN Kota Banda Aceh melakukan sosialisasi melalui media sosial, namun Fahrul mengaku tidak memiliki media sosial sehingga segala informasi yang disampaikan melalui medsos tersebut tidak diketahuinya sama sekali. Ia hanya mengetahui informasi pendaftaran melalui pengumuman di Mesjid dan Meunasah saja.²⁷

Dari pernyataan di atas dapat disimpulkan bahwasannya masyarakat masih kurang mengetahui bahwa BPN juga melakukan atau menyebarkan informasi mengenai pendaftaran tanah. Kurangnya informasi ini membuat masyarakat belum mendaftarkan tanahnya karena minimnya informasi sehingga memilih membuatnya ketika masyarakat memerlukannya dikemudian hari pada perangkat desa. Kurangnya minat masyarakat untuk mencari tau atau memperoleh informasi mengenai pendaftaran tanah juga menyebabkan masyarakat kurang paham mengenai tujuan dilakukannya pendaftaran hak milik atas tanah.

b. Faktor 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 masyarakat enggan mengeluarkan biaya untuk melakukan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah sebagaimana diungkapkan salah satu warga yang bernama Bapak Adi selaku warga Gampong Deah Raya, Kecamatan Syiah Kuala:²⁸ Kemudian mengenai hal ini diperkuat lagi oleh aparaturnya Gampong yaitu Bapak Samsul Bahri sebagai Kepala Dusun Gampong Deah Raya

²⁶ Wawancara bersama Bapak Julian Triansyah, sebagai petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, Selasa 1 September 2021, Pukul 18:00 WIB

²⁷ Wawancara bersama Bapak Fahrul, sebagai Masyarakat Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala, 8 Juni 2022, Pukul 16.00 WIB

²⁸ Wawancara bersama Bapak Adi, sebagai warga Gampong Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala, 14 Maret 2022, Pukul 17 : 05 WIB

Penyebab masyarakat tidak melakukan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah 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 mereka gunakan untuk membeli keperluan lain seperti keperluan pokok. Seperti itulah situasi ekonomi disini cukup terbatas.²⁹

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 hanya mampu memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari, sehingga jika ada kebutuhan lain yang harus di penuhi masyarakat, maka hal itu menyulitkan masyarakat setempat.

c. 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. Seperti yang disampaikan Ibu Nurlela sebagai warga Gampong Deah Raya, Kecamatan Syiah Kuala.³⁰

Dari pernyataan yang peneliti lakukan dapat disimpulkan bahwasannya 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.

d. 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

²⁹ Wawancara bersama Bapak Samsul Bahri, sebagai Kadus Syekh Abdul Rauf Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala, 8 Juni 2022, Pukul 10:20 WIB

³⁰ Wawancara bersama Ibu Nurlela, sebagai warga Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala, 14 Maret 2022, Pukul 12:20 WIB

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 pengurusanannya, terus ibu harus bolak-balik karena ada berkas yang hilang waktu itu, jadi ibu berhenti saja.³¹

Kemudian mengenai hal ini diperkuat lagi oleh Bapak Bahrul selaku warga Gampong Deah Raya, Kecamatan Syiah Kuala yang menyebutkan bahwa masalah pendaftaran tanah itu, susahnyanya bagian pemenuhan persyaratan yang banyak sekali. Demikian juga dari sisi waktu tidak bisa siap satu hari, tetapi berhari-hari. Kalau ada berkas yang kurang, harus bolak-balik. Akhirnya terpikir untuk mengurus di waktu yang lain atau menunda.”³²

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 pengurusan 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.

e. 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. Pemikiran masyarakat di Gampong ini masih awam dan juga masih belum berfikir akan manfaat melakukan pendaftaran tanah, dan memilih untuk mengabaikannya dan ada juga sebahagian tanah disini pemiliknyanya tidak berdomisili di Gampong ini.³³

³¹ Wawancara bersama Ibu Nurlela, sebagai warga Gampong Deah Raya Kecamatan SyiahKuala, 14 Maret 2022, Pukul 12:35 WIB.

³² Wawancara bersama Bapak Bahrul, sebagai Nelayan Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala, 8 Juni 2022, Pukul 16:40 WIB.

³³ Wawancara bersama Bapak Samsul Bahri, sebagai Kadus Syekh Abdul Rauf Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala, 14 Maret 2022, Pukul 10:50 WIB

Kemudian peneliti melakukan wawancara bersama Ibu Rahmah selaku masyarakat yang berprofesi sebagai Pedagang Warung Kelontong di Gampong Deah Raya yang menyatakan bahwa selama ini suaminya lah yang mengurus proses pendaftaran tanah. Namun karena suaminya seorang nelayan, terkadang tidak jelas kapan pulanginya. Sedangkan ia sendiri harus menjaga warung dan mengurus anak-anaknya.³⁴

Dari pernyataan di atas ini dapat disimpulkan oleh peneliti bahwa salah satu faktor yang mempengaruhi 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.

3. Peran dan Upaya Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh Terhadap Hambatan Penyelenggaraan Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala

Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh 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:

a. Menyediakan Informasi kepada masyarakat

Agar masyarakat Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala bisa mendapatkan berbagai informasi terkait pendaftaran tanah, Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh sudah menyediakan berbagai media mengenai informasi pendaftaran tanah yang dapat diakses oleh seluruh masyarakat 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 sebagaimana diutarakan oleh Ibu Ima sebagai petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh.³⁵

Dari wawancara diatas 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 Kota Banda Aceh juga menyebarkan berita apabila diselenggarakannya program pemerintah, bertujuan agar masyarakat

³⁴ Wawancara bersama Ibu Rahmah, sebagai Masyarakat yang berprofesi sebagai pedagang di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala, 8 Juni 2022, Pukul 15:00 WIB

³⁵ Wawancara bersama Ibu Ima, sebagai petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, Selasa 29 Maret 2022, Pukul 10:00 WIB

mengetahui, ikut mendaftarkan tanahnya apabila tanah tersebut belum pernah didaftarkan dan mengetahui informasi terkait pendaftaran tanah.

b. 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.³⁶

Dari wawancara diatas dapat disimpulkan bahwasannya Badan Pertanahan Nasional 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 kantornya, atau menghubungi instansi Badan Pertanahan Nasional dari media sosial yang tersedia. Tetapi dalam hal ini instansi Badan Pertanahan Nasional hanya membantu apabila masyarakat berkeinginan untuk melakukan pendaftaran tanah tetapi tidak bisa memaksa.

c. 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

³⁶ Wawancara bersama Ibu Ima, sebagai petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, Selasa 29 Maret 2022, Pukul 10:30 WIB

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.³⁷

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 yang enggan mengikuti program PTSL ini hingga adanya pemohon ingin mengikuti program ini namun terhambat oleh berbagai faktor sehingga permohonannya ditolak. Hambatan lainnya dari program PTSL di Gampong Deah Raya adalah dimana adanya pemohon, bidang tanah itu baru dibeli setelah tsunami, tetapi pembelian dilakukan 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 BPN Kota Banda Aceh 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.³⁸

Lebih lanjut Ibu Ima menjelaskan bahwa dalam penyelenggaraan PTSL tahun 2020 berkas yang masuk ke BPN Kota Banda Aceh mencapai 200 berkas, tetapi hanya 121 berkas yang dapat dikeluarkan sertifikat 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.³⁹

Berdasarkan wawancara di atas membuktikan bahwasannya penyelenggaraan PTSL sudah dilakukan 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 permohonannya

³⁷ Wawancara bersama Ibu Ima, sebagai petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, Selasa 29 Maret 2022, Pukul 10:40 WIB

³⁸ Wawancara bersama Ibu Ima, sebagai petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, Selasa 29 Maret 2022, Pukul 11:15 WIB

³⁹ Wawancara bersama Ibu Ima, sebagai petugas Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, Selasa 29 Maret 2022, Pukul 11:30 WIB

ditolak dan berkas dikembalikan. Tetapi dalam hal ini instansi Badan Pertanahan Nasional sudah melakukan upaya, walaupun upaya ini tidak sepenuhnya berjalan dengan baik.

Kesimpulan

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

- a. Mekanisme penyelenggaraan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional 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 permintaan pihak yang berkepentingan, 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 untuk memudahkan masyarakat di kawasan yang sedang diselenggarakan.
- b. Hambatan yang ditemui sehingga penyelenggaraan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala belum efektif disebabkan oleh berbagai faktor diantaranya kurangnya informasi yang didapatkan masyarakat sehingga pemahaman masyarakat mengenai informasi dari sertifikat hak milik atas tanah, perekonomian masyarakat yang minim, adanya anggapan bahwasannya penduduk sekitar dan aparaturnya Gampong mengetahui kepemilikan tanah seseorang tersebut dan adanya kendala administrasi dalam pendaftaran tanah serta masyarakat tidak memiliki waktu untuk mengurus dikarenakan pekerjaan masyarakat.
- c. 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 dapat diperoleh solusi yang sudah dilakukan oleh BPN dan dapat digunakan oleh masyarakat Gampong Deah Raya seluruhnya guna mengatasi aspek yang menjadi penghambat, sehingga proses penyelenggaraan pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah dapat berjalan menjadi lebih maksimal. Adapun upaya tersebut yaitu BPN sudah menyediakan 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 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.

Setelah memperhatikan bahasan diatas, maka dapat disarankan hal-hal sebagaiberikut:

- a. Sangatlah diharapkan kepada Badan Pertanahan Nasional 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.
- b. Sangatlah diharapkan kepada masyarakat sendiri untuk berpartisipasi, mempergunakan dan mendukung program yang telah disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional 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

- Arba, *Hukum Agraria Indonesia*: Jakarta, Sinar Graha, 2015.
- Arie Sukanti Hutagalung, Ny., *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*: Jakarta, RaihAsa 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, SinarBaru, 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.

- Dadi Arja Kusuma dan Rodliyah, Sahnan, “Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat”, Jurnal IUS, Vol. V, No. 2, Agustus 2017.
- Endeng, “Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dibawah Kementrian 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.
- 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
- 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

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

4. Internet

<https://perkotaan.bpiw.pu.go.id>

<https://kbbi.web.id/sertifikat.html>

<https://sippa.ciptakarya.pu.go.id>

<https://www.hukumonline.com>