

**PERAN BADAN PERTAHANAN NASIONAL DALAM
MENERBITKAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
(STUDI BPN DELI SERDANG)**

TESIS

OLEH:

**MUHAMMAD MIFTAHUL AZHMI
NPM. 221803012**



**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2026**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 23/7/26

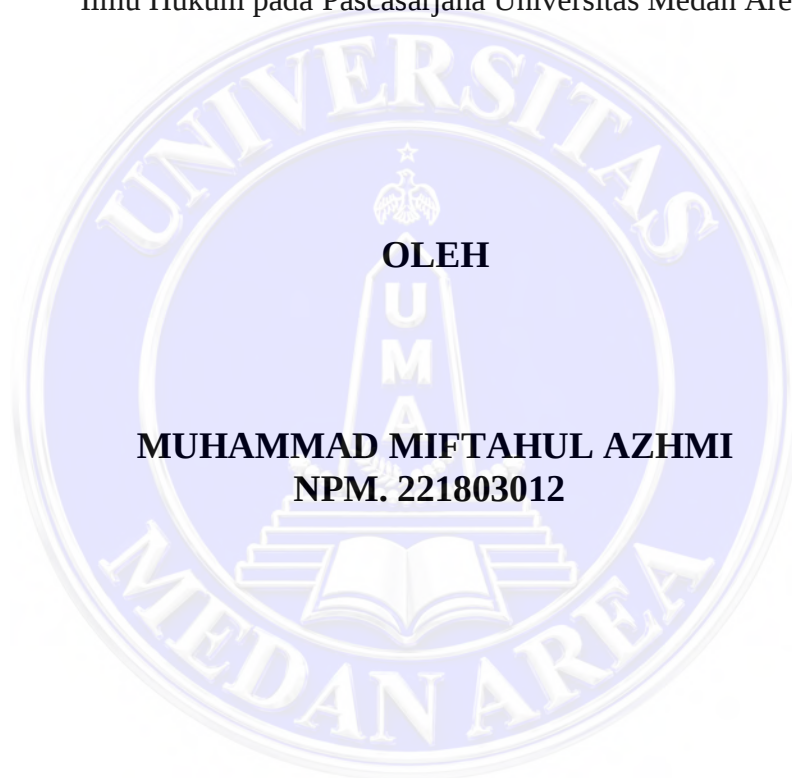
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)23/7/26

**PERAN BADAN PERTAHANAN NASIONAL DALAM
MENERBITKAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
(STUDI BPN DELI SERDANG)**

TESIS

Diajukan Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister
Ilmu Hukum pada Pascasarjana Universitas Medan Area



**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2026**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 23/7/26

Access From (repository.uma.ac.id)23/7/26

UNIVERSITAS MEDAN AREA MAGISTER ILMU HUKUM

HALAMAN PERSETUJUAN

JUDUL : PERAN BADAN PERTAHANAN NASIONAL DALAM
MENERBITKAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
(STUDI BPN DELI SERDANG)

NAMA : MUHAMMAD MIFTAHUL AZHMI

NPM : 221803012

PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM

Menyetujui :

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof. Dr. Taufik Siregar, SH, M.Hum

Dr. Wenggedes Frensh, SH, MH

Ketua Program Studi
Magister Ilmu Hukum



Prof. Dr. A. Retna Astuti Kuswardani, M.S

Direktur



Prof. Dr. A. Retna Astuti Kuswardani, M.S

Telah diuji pada Tanggal 04 April 2026

NAMA : MUHAMMAD MIFTAHUL AZHMI

NPM : 221803012



Panitia Penguji Tesis :

Ketua : Dr. M. Ridha Haykal Amal, SH, MH.

Sekretaris : Dr. Rafiqi, SH, MM, M.Kn.

Pembimbing I : Prof. Dr. Taufik Siregar, SH, M.Hum.

Pembimbing II: Dr. Wenggedes Frensh, SH, MH.

Penguji Tamu : Isnaini, SH, M.Hum, Ph.D.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 23/7/26

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)23/7/26

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : MUHAMMAD MIFTAHUL AZHMI
Npm : 221803012
Judul : PERAN BADAN PERTAHANAN NASIONAL DALAM
MENERBITKAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (STUDI BPN
DELI SERDANG)

Dengan ini menyatakan hal-hal berikut:

1. Bahwa tesis yang saya tulis ini bukan merupakan jiplakan dari tesis atau karya ilmiah orang lain.
2. Apabila terbukti dikemudian hari ternyata tesis ini adalah jiplakan, maka segala akibat hukum yang timbul akan menjadi tanggung saya sepenuhnya.

Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya secara sehat tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Medan, April 2026
Yang Menyatakan,



MUHAMMAD MIFTAHUL
AZHMI
NPM. 221803012

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR/SKRIPSI/TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di
bawah ini :

Nama : MUHAMMAD MIFTAHUL AZHMI
NPM : 221803012
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Fakultas : Pascasarjana
Jenis karya : Tesis

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada
Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-
Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

PERAN BADAN PERTAHANAN NASIONAL DALAM MENERBITKAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (STUDI BPN DELI SERDANG)

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti
Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan,
mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*),
merawat, dan mempublikasikan tugas akhir/skripsi/tesis saya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Medan

Pada tanggal: April 2026

Yang menyatakan



MUHAMMAD MIFTAHUL
AZHMI

ABSTRAK

PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM MENERBITKAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (STUDI BPN DELI SERDANG)

Nama : Muhammad Miftahul Azhmi
NPM : 221803012
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Pembimbing I : Prof. Dr. Taufik Siregar, S.H., M.Hum
Pembimbing II : Dr. Wenggedes Frensh, S.H, M.H

Penelitian tesis ini mengkaji secara mendalam peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanah, dengan fokus studi kasus pada BPN Deli Serdang. Sertipikat hak atas tanah merupakan instrumen fundamental untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak kepemilikan tanah bagi masyarakat. Penelitian ini merumuskan tiga permasalahan utama: (1) Bagaimana aturan hukum penerbitan sertipikat hak atas tanah menurut peraturan perundang undangan? (2) Bagaimana peran BPN Deli Serdang dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanah? (3) Apa saja kendala yang dihadapi BPN Deli Serdang dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanah?. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif dengan tipe deskriptif analitis. Pendekatan yuridis normatif diterapkan untuk menganalisis peraturan perundang-undangan terkait. Data yang digunakan meliputi data primer dan sekunder, dengan analisis data deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Aturan hukum penerbitan sertipikat hak atas tanah menurut peraturan perundangan yakni Undang – Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Undang – Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri ATR/BPN No.1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.(2) Peran BPN Deli Serdang Dalam Menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah yakni memberikan arahan kepada pemohon terkait syarat syarat pemberkasan yang dibutuhkan dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanahnya. (3) Kendala yang dihadapi BPN Deli Serdang dalam menerbitkan sertipikat Hak Atas Tanah yakni kurangnya sumber daya manusia (SDM) yang memiliki skill dibidang penerbitan sertipikat hak atas tanah, hingga ini menjadi kendala bagi suatu instansi BPN Deli Serdang dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanah.

Kata Kunci : Peran BPN Deli Serdang, Sertipikat Hak Atas Tanah, Hukum Pertanahan

ABSTRACT

THE ROLE OF THE NATIONAL LAND AGENCY IN ISSUING LAND RIGHTS CERTIFICATES (A STUDY OF THE DELI SERDANG BPN)

Name : Muhammad Miftahul Azhmi
NPM : 221803012
Study Program : Master Of Law
Advisor I : Prof. Dr. Taufik Siregar, S.H., M.Hum
Advisor II : Dr. Wenggedes Frensh, S.H, M.H

This thesis research examines in depth the role of the National Land Agency (BPN) in issuing land title certificates, with a case study focus on the BPN Deli Serdang. Land title certificates are a fundamental instrument to ensure legal certainty and protection of land ownership rights for the community. This research outlines three main problems: (1) What are the legal regulations for issuing land title certificates based on statutory regulations? (2) What is the role of the BPN Deli Serdang in issuing land title certificates? (3) What are the obstacles faced by the BPN Deli Serdang in issuing land title certificates? This research uses a normative juridical legal research method with an analytical descriptive type. The normative juridical approach is applied to analyze related regulations. The data used include primary and secondary data, with qualitative descriptive data analysis. The results of the study show that (1) The legal rules for issuing land title certificates according to statutory regulations are Law No. 5 of 1960 concerning the Basic Agrarian Law, Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 24 of 1997 concerning Land Registration, and Regulation of the Minister of ATR/BPN No. 1 of 2021 concerning Electronic Certificates. (2) The role of the Deli Serdang BPN in issuing land title certificates is to provide direction to applicants regarding the filing requirements needed to issue their land title certificates. (3) Obstacles faced by the Deli Serdang BPN in issuing land title certificates are the lack of human resources (HR) who have skills in the field of issuing land title certificates, so this becomes an obstacle for a Deli Serdang BPN agency in issuing land title certificates.

Keywords: Role of BPN Deli Serdang, Land Title Certificate, Land Law

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa, yang telah melimpahkan kasih karunia dan rahmat-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan tesis ini tepat pada waktunya. Adapun judul tesis ini adalah Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi BPN Deli Serdang).. Penulisan tesis ini merupakan salah satu persyaratan yang harus dilengkapi dalam rangkaian studi di Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum di Universitas Medan Area.

Dalam penulisan tesis ini banyak pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan baik berupa arahan, masukan atau saran, sehingga penulisan tesis ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Oleh sebab itu, ucapan terima kasih yang sebesar – besarnya penulis sampaikan secara khusus kepada yang terhormat Prof. Dr. Taufik Siregar, S.H., M.Hum selaku Pembimbing I dan Bapak Dr. Wenggedes Frensh, S.H, M.H selaku pembimbing II yang telah dengan ikhlas memberikan bimbingan, motivasi dan arahan untuk kesempurnaan penulisan tesis ini.

Dalam kesempatan ini penulis juga dengan tulus mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng., M.Sc selaku Rektor Universitas Medan Area, atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada penulis selama mengikuti program pasca sarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area.
2. Ibu Prof. Dr. Ir. Retna Astuti Kuswardani, M.S selaku Direktur Pasca Sarjana Universitas Medan Area yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas

kepada penulis sehingga penulis bisa mengikuti studi di Pasca Sarjana Universitas Medan Area.

3. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan kesempatan, fasilitas, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.
4. Bapak dan Ibu Guru Besar juga Dosen Pengajar pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area yang telah mendidik dan membimbing penulis.
5. Para pegawai / karyawan pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area yang selalu membantu kelancaran dalam hal manajemen administrasi dan informasi yang dibutuhkan.
6. Kepada orang tua penulis yang telah mengasuh dan memberikan dorongan, semangat, doa serta cinta yang begitu dalam kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan studi pasca sarjana Magister Ilmu Hukum di Universitas Medan Area.
7. Kepada istriku yang telah mendukung dalam doa dan semangat kepada penulis selama studi pasca sarjana di Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area.
8. Kepada Ibu Ratih Kumalasari Simanjuntak, S.S.T., M.H sebagai Koordinator Substansi Pemeliharaan Hak Tanah yang telah membantu penulis dalam penelitian tesis ini.
9. Kepada Rekan – Rekan Penulis di Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, yang sekarang ini juga sedang berjuang dalam menyelesaikan tesis, penulis ucapkan banyak terima kasih.

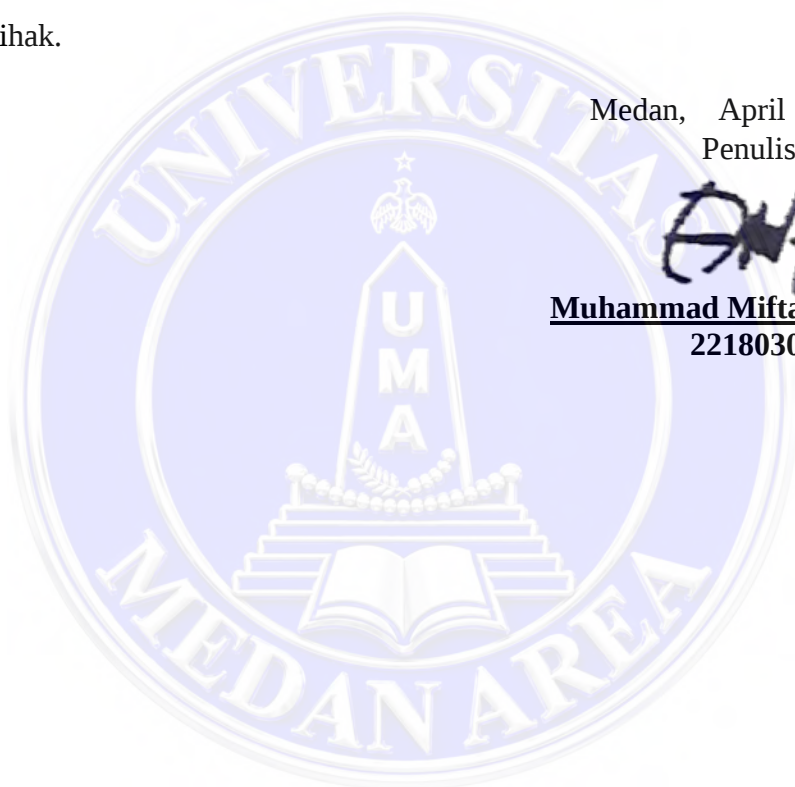
10. Kepada seluruh keluarga yang telah mendukung penulis dalam menempuh program studi pasca sarjana Magister Ilmu Hukum di Universitas Medan Area.

Penulis berharap semua bantuan dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis mendapat berkat dari Tuhan Yang Maha Esa, agar selalu dilimpahkan kebaikan, kesehatan, dan rezeki yang melimpah kepada kita semua. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna, namun tak ada salahnya jika penulis berharap kiranya tesis ini dapat memberikan manfaat kepada semua pihak.

Medan, April 2026
Penulis



Muhammad Miftahul Azhmi
221803012



DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Perumusan Masalah	8
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Manfaat Penelitian	8
1.5. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual	9
1. Kerangka Teori	9
a. Teori Kepastian Hukum	11
b. Teori Peran	14
2. Kerangka Konsep.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	20
2.1. Tinjauan Umum Tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah	20
A. Pengertian Hak Atas Tanah	20
B. Macam – Macam Hak Atas Tanah	23
2.2. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah	27
A. Pengertian Pendaftaran Tanah	27
B. Tujuan Pendaftaran Tanah	28
C. Cara Pendaftaran Tanah.....	29
D. Obyek Pendaftaran Tanah	30
E. Asas – Asas Pendaftaran Tanah.....	30

F. Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia	31
2.3. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	32
A. Pengertian Pendaftaran Tanah Secara Sistematis	32
B. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	33
C. Ruang Lingkup Pendaftaran Tanah	34
2.4. Tinjauan Umum Sertipikat Hak Atas Tanah	36
A. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	36
B. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah.....	39
2.5. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional	39
BAB III METODE PENELITIAN	43
3.1. Lokasi Penelitian	43
3.2. Tipe Atau Jenis Penelitian	43
3.3. Responden Atau Informan Penelitian	44
3.4. Alat Pengumpulan Data	45
3.5. Analisis Data	46
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	47
4.1. Aturan Hukum Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang – Undangan	47
A. Undang – Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Undang – Undang Pokok Agraria	47
B. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah....	51
C. Peraturan Menteri ATR/BPN No.1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik	61

4.2. Peran BPN Deli Serdang Dalam Menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah...	72
A. Gambaran Umum BPN Deli Serdang	72
B. Struktur Organisasi BPN Deli Serdang	75
C. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Oleh BPN Deli Serdang	85
D. Peran BPN Deli Serdang Dalam Menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	94
4.3. Kendala Yang Dihadapi BPN Deli Serdang Dalam Menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	103
A. Kendala Dari Segi Aturan Hukum.....	103
B. Kendala Dari Instansi BPN Deli Serdang.....	104
C. Kendala Dari Aspek Sarana dan Prasarana.....	106
D. Kendala Dari Aspek Masyarakat	107
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	115
5.1. Kesimpulan.....	115
5.2. Saran	116
DAFTAR PUSTAKA	118

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber daya alam esensial yang memiliki nilai strategis tinggi, baik secara ekonomi, sosial, maupun budaya, bagi setiap negara, tak terkecuali Indonesia. Sebagai fondasi kehidupan dan pembangunan, kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah menjadi prasyarat mutlak untuk menjamin stabilitas sosial, mendorong investasi, serta mencegah konflik dan sengketa agraria¹. Tanpa kepastian hukum yang jelas mengenai status dan kepemilikan tanah, potensi eksploitasi, ketidakadilan, dan inefisiensi dalam pemanfaatan sumber daya ini akan meningkat secara signifikan, yang pada gilirannya dapat menghambat pembangunan nasional dan kesejahteraan masyarakat.

Di Indonesia, pengaturan mengenai hak atas tanah diatur secara komprehensif dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA menjadi landasan filosofis dan yuridis bagi seluruh kebijakan pertanahan nasional, yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam berbagai peraturan pelaksana, termasuk Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah memiliki tujuan fundamental untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan dan memberikan kepastian hukum melalui penerbitan sertifikat hak atas tanah. Sertipikat ini berfungsi sebagai alat bukti hak yang kuat dan sah, menjamin pengakuan negara atas kepemilikan atau penguasaan tanah oleh individu atau badan hukum².

¹ Santoso, B. (2018). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah, Konsep, dan Implementasi*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm. 5

² Wiratno, H., & Lestari, D. (2020). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah*. Surabaya: Airlangga University Press. Hlm. 67

Meskipun kerangka hukum telah tersedia, implementasi pendaftaran tanah di lapangan masih menghadapi berbagai tantangan. Badan Pertanahan Nasional (BPN), sebagai lembaga pemerintah yang bertanggung jawab penuh atas administrasi pertanahan, memiliki peran sentral dalam proses penerbitan sertifikat. BPN bertugas melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadik, mulai dari pengumpulan data fisik hingga data yuridis, yang puncaknya adalah penerbitan sertifikat. Namun, data menunjukkan bahwa masih banyak bidang tanah di Indonesia yang belum terdaftar dan tersertifikasi, yang berimplikasi pada tingginya angka sengketa pertanahan dan kerentanan masyarakat terhadap praktik-praktik illegal.³ Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang digalakkan pemerintah merupakan upaya masif untuk mempercepat proses sertifikasi ini, namun efektivitasnya sangat bergantung pada kinerja BPN di tingkat daerah.⁴

Tanah merupakan hal yang terpenting bagi manusia dalam menjalani kehidupan dan dapat dikatakan bahwa tidak ada manusia yang tidak berkaitan dengan tanah. Tanah merupakan factor ekonomi penting dan memiliki nilai strategis yang dapat di lihat dari berbagai aspek baik dari aspek sosial, politik, maupun budaya dan di butuhkan baik itu pribadi, golongan maupun badan hukum. Pertumbuhan populasi penduduk dan ekonomi telah melahirkan berbagai peristiwa dalam hal kepemilikan atas tanah baik berfungsi sosial ataupun individu. Peristiwa tersebut

³ Budiarto, A. (2019). *Reformasi Agraria dan Tantangan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Hukum. Hlm. 37

⁴ Isnaini, A. A. L., & Lubis, A. A. (2022). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Pustaka Prima, Medan. Hal. 80

tentunya menimbulkan berbagai persoalan mulai dari perolehan, pendaftaran hingga peralihan atas tanah tersebut.

Masalah-masalah yang terkait dengan tanah, di antaranya sebagai berikut:

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas di banding dengan kebutuhan yang harus di penuhi.
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang di timbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya.
3. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada pihak lain telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.

Pada zaman Hindia Belanda banyak istilah pertanahan yang cukup banyak dan ruwet, bahkan bisa dikatakan hak pertanahan pada waktu itu tidak dijamin kepastian hukumnya bagi pribumi. Istilah kepemilikan tanah seperti Domein Verklaring mempunyai arti pernyataan yang menegaskan bahwa semua tanah yang tidak dapat membuktikan kepemilikannya, maka tanah itu adalah milik negara (eigendom). Pada zaman pemerintahan Hindia Belanda, banyak tanah rakyat yang dikuasai atau diambil oleh pemerintah Hindia Belanda dengan menggunakan dasar hukum. Apabila pemilik tanah tidak dapat menunjukkan surat kepemilikannya, maka tanah menjadi milik negara atau pemerintah. Padahal kepemilikan tanah pada zaman Hindia Belanda sebagian besar tidak dilengkapi dengan tanda bukti surat kepemilikannya.

Istilah kepemilikan tanah lainnya seperti Eigendom yang artinya secara harafiah diartikan bahwa hak milik tetap atas tanah merupakan hak kepemilikan yang kuat, sedangkan Verponding merupakan surat tagihan pajak atas tanah sehingga

Eigendom Verponding mempunyai arti surat tagihan pajak terhadap kepemilikan tanah.⁵

Tanah disatu pihak harus di pergunakan dan di manfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat sementara di pihak lain harus di jaga kelestariannya.⁶

Pentingnya akan tanah tersebut,negara telah mengatur didalam pasal 33 ayat (3) Undang Undang Repuplik Indonesia tahun 1945 yang menyebutkan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkatan tertinggi di kuasai oleh negara. Pemerintah berusaha mengatasi berbagai masalah yang timbul terkait pertahanan ini, oleh karena itu demi menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum atas hak dan kewajiban dibidang pertahanan maka diterbitkanlah undang undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok pokok agraria yan selanjutnya di sebut UUPA.

Salah satu tujuan diundangkanya UUPA yaitu memberikan kepastian hukum mengenai hak hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, hal ini dapat terwujudkan melalui dua upaya yaitu;

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang di laksanakan secara konsisten seesuai dengna jiwa dan ketentuan-ketentuannya
2. Penyelenggaran pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang ha katas tanah untuk mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang memperoleh keterangan yang di perlukan mengenai tanah yang

⁵Mudakir Iskandar, 2019, Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta, Hal. 21.

⁶Adrian Sutedi, 2020, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranya,Sinar Grafika,Jakarta, Hal. 15

menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.⁷

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.”⁸ Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Recht Cadaster Legal Cadasster*, jaminan kepastian hukum hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak.⁹ Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertipikat. Pengertian sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, (Ayat 2) huruf c UUPA untuk hak atas

⁷Urip Santoso, 2017, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Prenadamadia, Jakarta, Hal. 2

⁸Lihat Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

⁹Urip Santoso, Opcit, Hal. 14

tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹⁰

Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda Certificat yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi kalau dikatakan Sertipikat Tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.¹¹ Jenis hak tanah yang dinamakan hak milik merupakan hak yang paling kuat di antara hak-hak atas tanah yang lainnya, dan secara yuridis jenis hak milik ini akan menjadi hak yang tidak kuat apabila tidak dilengkapi dengan pembuktian yang dinamakan alat bukti sertipikat.¹²

Maksud diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Ada bermacam-macam sertipikat berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Sertipikat Hak Milik.
- b. Sertipikat Hak Guna Usaha.

¹⁰Urip Santoso, 2010 Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Prenada Media Group, Jakarta, Hal. 42.

¹¹Yasim Lubis, 2017, Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar Maju, Bandung, 2017, Hal. 204.

¹²Mudakir Iskandar, Opcit, Hal.56

- c. Sertipikat Guna Bangunan Atas Tanah Negara.
- d. Sertipikat Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan.
- e. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Negara.
- f. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan.
- g. Sertipikat Tanah Hak Pengelolaan.
- h. Sertipikat Wakaf Tanah Hak Milik.
- i. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- j. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Nonrumah Susun
- k. Sertipikat Hak Tanggungan.¹³

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang sebagai instansi yang di beri kewenangan untuk membuat akta mempunyai peran yang besar dalam sertifikat tanah. Oleh karena itu penulis ingin meneliti tentang bagaimana Peran BPN Deli Serdang dalam menerbitkan sertipikat tanah yang akan diberikan kepada masyarakat terkait status kepemilikan tanahnya.

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengisi kesenjangan tersebut dengan menganalisis secara komprehensif peran BPN, khususnya BPN Deli Serdang, dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanah, mengidentifikasi dasar hukum yang melandasi, serta mengeksplorasi kendala-kendala spesifik yang dihadapi dalam implementasinya. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang lebih kontekstual dan aplikatif untuk meningkatkan kinerja BPN dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah bagi masyarakat.

¹³P.N.H Simanjuntak, 2015, Hukum Perdata Indonesia, Prenada Media Group, Jakarta, Hal. 187.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik mengambil judul penelitian tesis yakni “Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi di BPN Deli Serdang)”.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana aturan hukum penerbitan sertipikat hak atas tanah menurut peraturan perundang undangan?
2. Bagaimana peran BPN Deli Serdang dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanah?
3. Apa kendala yang dihadapi BPN Deli Serdang dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanah?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji dan menganalisis aturan hukum penerbitan sertipikat hak atas tanah menurut peraturan perundang undangan.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis peran BPN Deli Serdang dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanah.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis kendala yang dihadapi BPN Deli Serdang dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanah.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Secara Teoritis

Penulisan ini diharapkan dapat memberi masukan, membuka wawasan dan memperkaya khasanah pengetahuan di bidang hukum agraria khususnya mengenai keabsahan akta perjanjian pinjam nama atas status Tanah Hak Milik

beserta tanggung jawab BPN Deli Serdang yang membuatnya disertai dengan pertimbangan hukum lainnya.

2. Manfaat Secara Praktis

Dengan adanya penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara praktis, kepada:

- a) Masyarakat, memberi informasi terkait kepastian hukum perjanjian pinjam nama khususnya Instansi terkait dan praktisi hukum, untuk menambah informasi mengenai perkembangan perjanjian pinjam nama terhadap hak milik beserta pertimbangan hukum atas perbuatan perjanjian pinjam nama.
- b) Peneliti, memberikan bahan pembandingan dan masukan bagi para peneliti bahwa ada kekosongan hukum perihal perjanjian pinjam nama khususnya terhadap hak milik yang dimiliki badan hukum beserta tanggung jawab BPN Deli Serdang dalam menerbitkan sertifikat hak atas tanah tersebut.

1.5 Kerangka Teori dan Kerangka Konsep

1. Kerangka Teori

Teori dalam dunia hukum sangat penting keberadaannya, karena teori merupakan konsep yang menjawab suatu masalah. Teori adalah serangkaian asumsi, konsep, definisi dan proporsi untuk menerangkan suatu fenomena sosial secara sistematis dengan merumuskan hubungan antar konsep. ¹⁴Sedangkan teori hukum adalah studi tentang sifat dari hal-hal yang penting dalam hukum yang lazim terdapat dalam system-sistem hukum, Dimana salah satu objek kajiannya adalah

¹⁴Burhan Asshohafa, Metode Penelitian Hukum, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, Hal.19

pembahasan mengenai unsur-unsur dasar dari hukum yang membuat hukum berbeda dengan aturan standar lain yang bukan hukum.¹⁵

Tugas teori hukum:

- a) Menganalisis dan menerangkan pengertian hukum (pengertian dari hukum) dan berbagai pengertian hukum atau konsep yuridik (konsep yang digunakan dalam hukum).
- b) Mengakaji hubungan antara hukum dan logika.
- c) Mengkaji hal-hal yang bertalian dengan metodologi (ajaran metode).¹⁶

Kerangka teori adalah menyajikan cara-cara untuk bagaimana mengorganisasi dan menginterpretasi hasil-hasil penelitian dan menghubungkannya dengan hasil penelitian yang terdahulu.¹⁷ Kerangka teori dalam penulisan hukum mempunyai 4 (empat) ciri yaitu:

- (a) teori-teori hukum,
- (b) asas-asas hukum dan
- (c) ulasan pakar hukum

Berdasarkan pembidangan kekhususannya dimana salah satu maupun keempatnya dapat dituangkan dalam penulisan Kerangka teori adalah menyajikan cara-cara untuk bagaimana mengorganisasi dan menginterpretasi hasil-hasil penelitian dan menghubungkannya dengan hasil penelitian yang terdahulu.¹⁸

Kerangka teori dalam penulisan hukum mempunyai 4 (empat) ciri yaitu

- a. Teori-teori hukum,

¹⁵ Munir Fuady, Teori-Teori Besar Dalam Hukum, Kencana, Jakarta, 2013, Hal. 10

¹⁶ Salim HS, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis, Rajawali Press, Depok, 2001, Hal. 5

¹⁷ Burhan ashsofa, Opcit, Hal. 25

¹⁸ Zainuddin ali, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, Hal. 79

- b. Asas-asas hukum dan
- c. Ulasan pakar hukum berdasarkan pembidangan kekhususannya dimana salah satu maupun keempatnya dapat dituangkan dalam penulisan

Dalam penelitian ini kerangka teori diarahkan secara ilmu hukum dan unsur hukum sebab penelitian ini merupakan penelitian hukum. Adapun teori yang dijadikan landasan untuk menjawab rumusan masalah dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

a. Teori Kepastian Hukum

Suatu kenyataan bahwa dalam hidup bermasyarakat diperlukan aturan-aturan yang bersifat umum. Setiap kepentingan yang ada didalam masyarakat dipertimbangkan untuk ditusngksn di dalam aturan yang bersifat umum agar kepentingan-kepentingan itu dilindungi, tidaklah mungkin aturan-aturan itu dapat mengakomodir semua kepentingan tersebut.

Pada Masyarakat modern, aturan yang bersifat umum tempat dituangkannya perlindungan kepentingan itu adalah Undang-Undang.¹⁹ Undang-Undang yang berisi aturan- aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu untuk bertingkah laku dalam masyarkat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dlam hubungannya dengan Masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi Masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁰

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Prenada Media Group, Jakarta, 2008, Hal. 157

²⁰ Ibid, Hal.158

Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu:

- 1) Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
- 2) Berupa keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal hukum dalam Undang-Undang melainkan juga konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.²¹

Aliran yuridis *dogmatic-normatif-legalistik-positivitis*, bersumber dari hukum hanya dalam wujudnya sebagai “kepastian undang-undang”²² memandang hukum sebagai sesuatu yang otonom, karena hukum tak lain hanyalah kumpulan aturan-aturan hukum (*legal rules*), norma-norma hukum (*legal-norms*) dan asas-asas hukum (*legal principles*). Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum hanya untuk mewujudkan *legal certainty* (kepastian hukum) yang dipersepsikan hanya sekedar “kepastian undang-undang”. Meskipun aturan hukum atau penerapan hukum terasa tidak adil dan tidak memberikan manfaat yang besar bagi mayoritas warga masyarakat, hal itu tidak menjadi persoalan, asalkan kepastian hukum dapat terwujud, janji hukum yang tertuang dalam rumusan masalah aturan merupakan kepastian yang harus diwujudkan.

Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum yaitu:

²¹ Ibid, Hal 71

²² Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence)*, Prenada Media Grup, Jakarta, 2009, Hal. 293

- 1) Bahwa hukum itu positif artinya bahwa ia adalah perundang-undangan;
- 2) Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta bukan suatu rumusan tentang penilaian nanti yang dilakukan oleh hakim;
- 3) Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan disamping juga mudah dijalankan;
- 4) Bahwa hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.²³

Menurut Gustav Radbruch, bahwa hukum memiliki tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum salah satunya adalah menciptakan kepastian hukum. Hukum memiliki tujuan untuk menciptakan ketertiban dan keteraturan di Masyarakat, sehingga setiap hak dan kewajiban yang dimiliki oleh setiap subjek hukum dalam Masyarakat dapat berjalan pada skema hukum yang merupakan skema berdasarkan kebutuhan Masyarakat yang memiliki sifat dinamis.²⁴

Norma atau kaidah hukum bertujuan agar tercapai kedamaian didalam kehidupan bersama, dimana kedamaian berarti suatu keserasian antara ketertiban dengan kebebasan. Itulah yang menjadi tujuan hukum, sehingga tugas hukum adalah tidak lain daripada mencapai suatu keserasian antara kepastian hukum dengan kesebandingan hukum.²⁵

Dalam menjaga kepastian hukum, peran pemerintah dan pengadilan sangat penting. Pemerintah tidak boleh menerbitkan aturan pelaksanaan yang tidak diatur

²³ Ibid, Hal.286

²⁴ Ibid, Hal.284.

²⁵ Soerajono Soekarno, Faktor - faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, Hal. 2

oleh undang-undang atau bertentangan dengan undang-undang.²⁶ Kepastian hukum menjadi dasar untuk menjaga dan menjamin keselamatan individu.²⁷

Kepastian hukum adalah hukum yang resmi di perundangkan dilaksanakan dengan pasti oleh negara dengan demikian bahwa setiap orang dapat menuntut agar di hukum dilaksanakan dan tuntutan itu pasti dipenuhi.²⁸ Kepastian hukum memiliki posisi yang sangat tinggi artinya masyarakat dapat hidup dengan suatu acuan yang jelas dan ketaatan hukum demi tertib Masyarakat merupakan suatu keharusan.²⁹

Berdasarkan uraian di atas, maka teori kepastian hukum sangat diperlukan dalam menjawab permasalahan yang diteliti. Dalam hal ini perjanjian pinjam nama merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak namun diatur di dalam hukum untuk bisa membimbing setiap orang dalam melakukan perbuatan hukum tersebut karena sering menimbulkan sengketa diantara para pihak yang membuatnya tidak terkecuali kepada ahli warisnya.

b. Teori Peran

Pengertian peran menurut Soerjono Soekanto yaitu peran merupakan aspek dinamis kedudukan (*status*), apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka ia menjalankan suatu peranan. Dalam sebuah organisasi setiap orang memiliki berbagai macam karakteristik dalam melaksanakan tugas, kewajiban atau tanggung jawab yang telah diberikan oleh masing-masing organisasi atau lembaga.

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, Opcit, Hal.159

²⁷ Ahmad Ali, Opcit, Hal. 295

²⁸ Muhammad Syukri Albani, Hukum Dalam Pendekatan Filsafat, Prenada Media Group Jakarta, 2015, Hal.147

²⁹ Ibid, Hal.149

Adapun pembagian peran menurut Soekanto dibagi menjadi 3 yaitu sebagai berikut:

1. Peran Aktif

Peran aktif adalah peran yang diberikan oleh anggota kelompok karena kedudukannya didalam kelompok sebagai aktifitas kelompok, seperti pengurus, pejabat, dan lainnya sebagainya.

2. Peran Partisipatif

Peran partisipatif adalah peran yang diberikan oleh anggota kelompok kepada kelompoknya yang memberikan sumbangan yang sangat berguna bagi kelompok itu sendiri.

3. Peran Pasif

Peran pasif adalah sumbangan anggota kelompok yang bersifat pasif, dimana anggota kelompok menahan diri agar memberikan kesempatan kepada fungsi – fungsi lain dalam kelompok sehingga berjalan dengan baik.³⁰

Kantor Pertanahan Nasional kota Medan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional diwilayah kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya pemberian hak atas tanah dilimpahkan kepada kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi maupun Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten / Kota.

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan cabang kerjanya yaitu kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap – tiap provinsi, Kabupaten dan Kota yang

³⁰ Soerjono Soekanto, Teori Peranan, (Jakarta:Bumi Aksara, 2002), Hal. 243

melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan surat keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988 yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang – Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.

Tugas pokok Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden. Tujuan dari pembangunan bidang pertanahan adalah menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat dalam rangka mencapai tujuan nasional yaitu mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata baik material maupun secara spiritual berdasarkan Pancasila.³¹

Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Dalam melaksanakan tugasnya, Kementerian ATR menyelenggarakan fungsi:

³¹<https://media.neliti.com/media/publications/26777-ID-tugas-dan-fungsi-badan-pertanahan-nasional-dalam-pendaftaran-tanah.pdf>, diakses pada tanggal 20 Januari 2021, pada pukul 13.00.

- a. Perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, survei dan pemetaan pertanahan dan ruang, penetapan hak dan pendaftaran tanah, penataan agraria, pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan, pengendalian dan penertiban tanah dan ruang, serta penanganan sengketa dan konflik pertanahan;
- b. Koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- c. Pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- d. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- e. Pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah; dan
- f. Pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.³²

2. Kerangka Konsep

Konsep adalah abstraksi mengenai suatu fenomena yang dirumuskan atas dasar generalisasi dari sejumlah karakteristik kejadian, keadaan, kelompok atau individu tertentu.³³ Sedangkan kerangka konsepsi yaitu kerangka yang menghubungkan antara konsep-konsep kasus yang teliti.³⁴

³² Lihat pasal 5 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)

³³ Burhan Ashshofa, *Opcit*, Hal. 45

³⁴ *Ibid*, Hal. 121

Kerangka konseptual merupakan penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan, dengan istilah yang akan diteliti dan/atau diuraikan dalam karya ilmiah.³⁵ kerangka konseptual dalam penulisan karya ilmiah hukum mencakup 5 (lima) ciri yaitu (a) kontitusi, (b) undang-undang sampai ke aturan yang lebih rendah, (c) traktat, (d) yurisprudensi dan (e) definisi operasional, Dimana dapat diuraikan secara keseluruhan dan/atau hanya salah satunya.³⁶

Hal ini bertujuan untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran yang berbeda dari konsep-konsep atas istilah yang di gunakan agar tidak terjadinya kekeliruan dan persamaan tujuan atas penelitian, oleh karena itu istilah dalam penelitian ini itu :

- a) Peran menurut Soerjono Soekanto adalah yang mempunyai aspek dinamis kedudukan (*status*), apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan tugas dan tanggungjawabnya maka ia menjalankan suatu peranan. Dalam setiap organisasi yang dimiliki seseorang, mempunyai berbagai macam karakter dalam menjalani tugas, kewajiban atau tanggungjawab yang telah diberikan oleh masing-masing kelompok organisasi.³⁷
- b) Kantor pertanahan Kabupaten Deli Serdang adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.³⁸

³⁵ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1986, Hal. 132

³⁶ Zainuddin Ali, Op.cit, Hal. 96

³⁷ Soerjono Soekanto, Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2005, Hal. 26

³⁸ Lihat Pasal 1 ayat (23) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang beralamat di Jalan Karya Utama Lubuk Pakam.³⁹

- c) Sertipikat hak atas tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 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.⁴⁰



³⁹<https://wikipedia.com>, diakses Tanggal 14 Februari 2024 Pukul. 09.00 Wib

⁴⁰ Lihat Pasal 1 PP No.24 Tahun 1997.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah

A. Pengertian Hak Atas Tanah

“Tanah adalah lapisan permukaan atau lapisan bumi yang di atas sekali.”⁴¹

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.”⁴² Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang lebar. Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan dengan sumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya.⁴³

Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah tersebut.⁴⁴ Dalam hukum tanah sebutan ”tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UU Nomor 5 Tahun 1960. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun

⁴¹ Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasionald Dalam Prefektif Negara Kesatuan*, Yogyakarta, Penerbit Media Abadi, 2005, Hal.24

⁴² Urip Santoso, *Hukum Agrarian Kajian Kompeherif*, Jakarta, Kencana Prenamedia Group, 2012, Hal. 9

⁴³ Harsono, *Opcit*, Hal. 18

⁴⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*(Jakarta: Kencana Prenamedia Group, 2010, Hal. 49

1960, berbunyi: “Atas dasar hak menguasai dari 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”.

Negara menguasai tanah dan dipergunakan untuk kesejahteraan rakyat, pemerintah memiliki mandat untuk memastikan warga mendapatkan tempat tinggal yang layak sebagaimana ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945, berbunyi: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negaradan dipergunakan untuk sebesar besarnya kemakmuran rakyat.” Dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1960 bahwa ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 *juncto* Pasal 1 UU Nomor 5 Tahun 1960 bermaksud bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari negara ini memberi wewenang kepada pemerintah, yakni: Pertama, mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut. Kedua, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum dan antar orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa. Ketiga, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dari bunyi Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1960 dapat disimpulkan bahwa hak menguasai tanah oleh negara bukan berartimemiliki tetapi mengatur peruntukkan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan atas tanah dan

mengatur hubungan-hubungan hukum dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah.

Lebih lanjut Pasal 4 ayat (1) dan (2) UU Nomor 5 Tahun 1960 yang secara lengkap berbunyi sebagai berikut.

1. Atas dasar hak menguasai dari 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 lain serta badan badan hukum.
2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Dari bunyi Pasal (4) ayat (1) dan ayat (2) UUPA dapat disimpulkan bahwa:
 - a. Atas dasar dari hak menguasai negara ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.
 - b. Hak atas tanah adalah wewenang untuk mempergunakan tanah termasuk tubuh bumi, air serta ruang angkasa yang ada diatasnya sekedar diperuntukkan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas yang ditentukan menurut Undang-undang.

Negara sebagai organisasi kekuasaan mengatur sehingga membuat peraturan, kemudian menyelenggarakannya, artinya menyelenggarakan penggunaan dan

peruntukan, persediaan dan pemeliharaan dari bumi, air, ruang angkasa, diantara kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Demikian juga negara mempunyai kewenangan menentukan dan mengatur hak-hak apa saja yang dapat dikembangkan dari hak menguasai negara tersebut dan selanjutnya menentukan dan mengatur, bagaimana seharusnya hubungan antara orang atau badan hukum dengan bumi, air, ruang angkasa yang terkandung di dalamnya.⁴⁵

B. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Kewajiban yang dapat dipenuhi dari pemegang hak atas tanah adalah sebagai berikut.

- a. Tanah yang dikuasainya itu tidak ditelantarkan.
- b. Tanah yang dikuasainya itu harus selalu ada fungsi sosial, dalam arti selalu dapat juga bermanfaat bagi orang lain atau kepentingan umum bila sewaktu-waktu diperlukan seperti yang disebutkan dalam Pasal 6 UU Nomor 5 Tahun 1960 bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
- c. Tanah yang dikuasai atau yang digunakan itu, tidak digunakan untuk kepentingan apapun juga yang sifatnya merugikan atau mengganggu kepentingan umum.

Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) *juncto* Pasal 53 UU Nomor 5 Tahun 1960 dibagi menjadi dua klasifikasi sebagai berikut.

a. Hak Atas Tanah yang bersifat primer

⁴⁵ Ibid. Hal. 85

“Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara, hak pakai atas tanah negara.”⁴⁶

b. Hak Atas Tanah Yang Bersifat Sekunder

Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.⁴⁷

Adapun macam-macam hak tersebut adalah sebagai berikut:

a. Hak Milik

Menurut Pasal 20 UU Nomor 5 Tahun 1960, yang dimaksud hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. 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. Lain halnya, 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 artinya 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

⁴⁶ Ibid, Hal. 91

⁴⁷ Ibid., Hal. 78

pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.⁴⁸

b. Hak Guna Usaha

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 28 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960, bahwa hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana dalam Pasal 29 yakni jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun atau tiga puluh lima tahun, yang bila diperlukan masih dapat diperpanjang lagi dengan dua puluh lima tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Selanjutnya, peruntukan hak guna usaha ditambah guna Perusahaan perkebunan sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1966 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang selanjutnya disingkat PP Nomor 40 Tahun 1966. Dan luas tanah untuk hak guna usaha bagi perseorangan luas minimalnya lima hektar dan maksimalnya ditetapkan oleh Kepala BPN sebagaimana ketentuan dalam Pasal 28 ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Pasal 5 PP Nomor 40 Tahun 1966.

c. Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 35 UU Nomor 5 Tahun 1960, hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama tiga puluh tahun, yang bila diperlukan dapat diperpanjang lagi dua puluh tahun. Alas hak yang dapat digunakan menurut Pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1966 adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah hak milik.

⁴⁸ Ibid, Hal. 92-93

d. Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 41 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960, hak guna usaha adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan dalam UU Nomor 5 Tahun 1960.

e. Hak Sewa

Dalam Pasal 44 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960, disebutkan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. “Hak atas tanah yang dapat disewakan kepada pihak lain adalah hak milik dan obyek yang disewakan oleh pemilik tanah kepada pihak lain (pemegang hak sewa untuk bangunan) adalah tanah bukan bangunan.”⁴⁹

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan Hak

Menurut Pasal 46 UU Nomor 5 Tahun 1960, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

g. Hak-hak lain

Hak-hak yang termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UU Nomor 5 Tahun 1960. Orang yang dapat mempunyai

⁴⁹ Ibid, Hal. 132

hak atas tanah adalah yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan tanah, dengan kata lain yang dapat mempunyai hak atas tanah secara penuh dan luas/

2.2. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

A. Pengertian Pendaftaran Tanah

“Dari segi istilah, ditemukan istilah pendaftaran tanah dalam bahasa latin disebut “*capitastrum*”, di Jerman dan Italian disebut “*catastro*”, di Perancis disebut “*cadastre*”, di Belanda dan juga di Indonesia dengan istilah “*kadastrale*” atau “*kadaster*.” Maksud dari *capitastrum* atau *kadaster* dari segi bahasa adalah suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjuk kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak atas suatu bidang tanah, sedang *kadaster* yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.⁵⁰

Pada Pasal 19 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tidak memberikan pengertian maksud dari pendaftaran tanah. Namun, pengertian secara yuridis pendaftaran tanah dapat dilihat dalam Pasal 1 butir 1 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu rangkaian 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 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. Sedangkan

⁵⁰ Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertahanan Nasional* (Bandung: CV. Mandar Maju, 2010), Hal, 17-18.

menurut para ahli, Boedi Harsono mengatakan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai 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.⁵¹

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali diatur dalam Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

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

B. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut;⁵²

- a. Penyediaan data-data penggunaan tanah untuk pemerintah ataupun masyarakat. Data-data disimpan di kantor BPN baik tentang subyek ataupun obyek hak atas tanah disusun sedemikian rupa telitinya agar dikemudian hari dapat memudahkan siapapun yang ingin melihat data-data tersebut, apakah

⁵¹ Harsono, *op.cit.*, halaman 474.

⁵² Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya* Bandung: Penerbit Alumni, 1993), halaman 20-21.

calon pembeli atau kreditur atau bahkan pemerintah sendiri dalam rangka memperlancar setiap peralihan hak atas tanah atau dalam rangka pelaksanaan pembangunan oleh pemerintah.

- b. Jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Adapun kepastian yang dimaksud adalah: Pertama, kepastian mengenai orang/badan hukum menjadi pemegang hak atas tanah. Kepastian berkenaan dengan siapa pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah. Kedua, kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

C. Cara Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua cara, yakni;

1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis yaitu pendaftaran tanah yang dilakukan atas semua bidang tanah (massal) yang meliputi wilayah satu desa/kelurahan atau sebagiannya yang pelaksanaannya atas prakarsa pemerintah (mengikuti sistem pendaftaran tanah secara desa demi desa).⁵³ “Penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah kewajiban pemerintah, namun melihat kondisi sebagian besar rakyat Indonesia berada pada level masyarakat berpenghasilan rendah dan tidak mampu untuk membiayai persertifikatan tanahnya, digantikan perannya oleh pemerintah.”⁵⁴

2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

⁵³ Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah, op cit*, Hal.15.

⁵⁴ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011, Hal. 80.

Pendaftaran tanah secara sporadik, yaitu pendaftaran mengenai bidang tanah tertentu atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau bersama.⁵⁵

D. Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek Pendaftaran Tanah berdasarkan Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997 meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
- b. Tanah hak pengelolaan.
- c. Tanah wakaf.
- d. Hak milik atas satuan rumah susun.
- e. Hak tanggungan.
- f. Tanah negara.

E. Asas-Asas Pendaftaran tanah

Selanjutnya asas-asas pendaftaran tanah menurut Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas-asas tersebut diatas dapat dijelaskan sebagai berikut;

1. Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya pendaftaran tanah itu sendiri.

⁵⁵ Lubis, Opcit, Hal. 75

3. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
4. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan mutakhir. Oleh sebab itu, perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan-pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Azas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan.
5. Asas terbuka dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

F. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat dua macam asas hukum, yaitu asas iktikad baik dan asas *nemo plus iuris*. Sekalipun sesuatu negara menganut salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah, tetapi yang secara murni berpegang pada salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut boleh dikatakan tidak ada. Hal ini karena kedua asas hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut sama-sama mempunyai kelebihan dan kekurangan sehingga setiap negara mencari jalan keluar sendiri-sendiri.⁵⁶

⁵⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), Hal. 117.

Pendaftaran di Indonesia mempergunakan sistem *torrens*, hanya tidak jelas dari negara mana kita meniru sistem tersebut, demikian juga di India, Malaysia, dan Singapura, dipergunakan sistem *torrens* ini. Ada beberapa keuntungan dari system *torrens*, antara lain sebagai berikut.⁵⁷

1. Menetapkan biaya-biaya yang tak diduga sebelumnya.
2. Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang.
3. Meniadakan kebanyakan rekaman data pertanahan.
4. Secara tegas menyatakan dasar hukumnya.
5. Melindungi terhadap kesulitan-kesulitan.
6. Tetap melihara sistem tersebut, karena pemeliharaan sistem tersebut dibebankan kepada mereka yang memperoleh manfaat dari sistem tersebut.
7. Meniadakan alas hak.
8. Dijamin oleh negara tanpa batas tercantum tersebut dalam sertipikat.
9. Meniadakan pemalsuan.

2.3. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

A. Pengertian Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pengertian pendaftaran tanah sistematis lengkap secara yuridis tertuang dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap selanjutnya disingkat Permen Nomor 12 Tahun 2017, yakni kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat

⁵⁷ Ibid, Hal. 118

dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dalam implementasinya sering mengkaitkan dengan istilah Ajudikasi. Kata Ajudikasi adalah istilah teknis dalam pendaftaran tanah yang mempunyai pengertian kegiatan dan proses dalam rangka pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis, berupa pengumpulan dan kepastian kebenaran data fisik dan yuridis mengenai sebidang tanah atau lebih untuk keperluan pendaftarannya.⁵⁸

B. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pemerintah sedang giat menjalankan program PTSL dalam rangka tertib administrasi sehingga tercipta kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak dengan obyek pendaftaran tanah tersebut adalah seluruh obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia terkecuali, baik bidang tanah hak, tanah aset Pemerintah/Pemerintah Daerah, tanah BUMN/BUMD, tanah desa, tanah negara, tanah masyarakat hukum adat, termasuk kawasan hutan, dan bidang tanah lainnya sebagaimana Pasal 3 ayat (1) Permen Nomor 12 Tahun 2017.

Tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah sistematis yaitu: "Tertib hukum dan tertib administrasi akan dicapai antara lain melalui prioritas penyelenggaraan sertifikat tanah secara masal melalui pendaftaran tanah sistematis." Penertiban Administrasi Pertanahan yang dilaksanakan tim ajudikasi merupakan langkah terobosan untuk mempercepat pensertipikatan dengan biaya murah. Oleh karena itu, pelaksanaannya tidak harus dibebani bermacam-macam persyaratan.⁵⁹

⁵⁸ Harsono, *Opcit*, Hal. 65

⁵⁹ Ibid, Hal. 17

Menurut Pasal 2 ayat (2) Permen Nomor 12 Tahun 2017, tujuan program pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

Program pendaftaran tanah sistematis lengkap merupakan usaha dari pemerintah untuk memberikan rangsangan dan partisipasi kepada pemegang hak atas tanah agar mau melakukan sertifikat atas tanahnya agar terwujud tertib administrasi dan berusaha membantu menyelesaikan sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis. Semua menuju tercapainya catur tertib pertanahan yang meliputi:

1. Tertib hukum pertanahan,
2. Tertib administrasi pertanahan,
3. Tertib penggunaan tanah, dan
4. Tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.⁶⁰

C. Ruang Lingkup Pendaftaran Tanah

Untuk mempermudah dalam memahami kegiatan pokok pendaftaran tanah sistematis berikut ini dijelaskan ruang lingkup tentang pendaftaran tersebut. Seperti telah dikemukakan di atas bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang berarti meliputi beberapa kegiatan. Pada dasarnya pendaftaran tanah sistematis, mencakup kegiatan-kegiatan yang meliputi;

⁶⁰ Elsa Safitri, “ Implementasi Percepatan Legalisasi Aset untuk Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan”, (*online*), (<http://www.salfamedia.com/implementasi-percepatan-legalisasiaset-untuk-mewujudkan-tertib-administrasi-pertanahan/>), diakses, Tanggal 15 Februari 2024.

1. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah yang didaftar serta bagian bangunan yang ada di atasnya. Untuk keperluan dan pengumpulan data fisik, pertama-tama dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Hal ini sesuai Pasal 58 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3/1997, setelah penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas selesai dilaksanakan, maka dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis yaitu keterangan mengenai status hukum tanah dan bagian bangunan yang didaftar, pemegang hak, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang ada di atasnya. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN (PMNA) No.3/1997 Pasal 59, Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis atau bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi. Penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Menurut PP 10/1961 Pasal 13, Sertifikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat data fisik hak yang bersangkutan, yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen.
3. Penyajian data fisik dan data yuridis sebagaimana telah dikemukakan di atas, penyajian data fisik dan data yuridis ditujukan untuk memberikan informasi

kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk memperoleh keterangan yang diperlukan. Termaktub dalam PMNA No. 3/1997 Pasal 187 ayat (1) "informasi tentang data fisik dan data yuridis yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah terbuka untuk umum dan dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan secara visual atau tertulis. Penyimpanan daftar umum dan dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran, diberi tanda pengenal dan disimpan ditempat yang telah ditentukan. Pasal 185 Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 menegaskan, setiap pekerjaan pendaftaran tanah selesai dilaksanakan, dokumen-dokumen yang merupakan dasar pendaftaran tanah tersebut disimpan sebagai warkah dan diberi nomor menurut urutan selesainya pekerjaan sebagaimana tercantum dalam daftar isian."⁶¹

2.4. Tinjauan Umum Sertipikat Hak Atas Tanah

A. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Demi memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud

⁶¹Lihat Pasal 185 Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997

dalam Pasal 19 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. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.⁶²

Bila dilihat pada arti sertifikat itu sendiri maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu.

Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud.⁶³ Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya.

Selain pengertian sertifikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian sertifikat yang diberikan oleh para sarjana. Salah satunya adalah K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan

⁶²Adrian Sutedi, 2020, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta Timur, Hal. 86

⁶³Fitriyani Dwi Nurhayati, 2014 “Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)”,(Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta), Hal. 98-100

surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.⁶⁴

Dari pengertian tersebut penulis memberi pendapat bahwa sertifikat ialah surat ataupun bukti yang dimiliki oleh orang yang memiliki tanah serta diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang tentunya berfungsi untuk bukti yang kuat terkait data fisik serta yuridis yang ada didalamnya, yang mana data itu cocok pada data yang ada dalam surat ukur serta buku tanah orang itu.

Dari penjabaran tersebut, maka sertifikat merupakan dokumen yang kuat, dan data-datanya harus benar. Tidak asing data fisik dan data yuridis yang ada pada buku sertifikat datanya harus sesuai yang ada pada buku tanah serta surat ukur tanah milik orang itu, karena datanya itu diambil pada buku tanah serta surat ukurnya. Oleh karena itu sertifikat sebagai akta otentik, punya kekuatan bukti sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi tidak sistem publikasi positif, karena menurut sistem publikasi positif adalah apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak Pihak ketiga (yang beriktikad baik) yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut tidak mendapat perlindungan, biarpun kemudian ternyata bahwa

⁶⁴Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya., Hal. 86

keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Tujuan dari diterbitkannya sertifikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertifikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertifikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertipikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.⁶⁵

B. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Fungsi sertifikat hak atas tanah (hak milik) menurut UUPA merupakan alat bukti yang kuat untuk yang punya tanahnya, artinya bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, tidak sebagai alat bukti mutlak, hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁶⁶

2.5. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Pada era 1960 sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Badan Pertanahan Nasional mengalami beberapa kali pergantian penguasaan dalam hal ini kelembagaan, tentunya masalah tersebut berpengaruh pada proses

⁶⁵Jimmy Joses Sembiring, 2010, Paduan Mengurus Sertifikat Tanah, Visi Media, Jakarta, Hal. 43

⁶⁶<https://repository.uma.ac.id/bitstream/handle/123456789/19722/BAB%20II.pdf> diakses tanggal 28 April 2025, Pukul 09.12

pengambilan kebijakan.⁶⁷ Ketika dalam kementerian agraria sebuah kebijakan diproses dan ditindaklanjuti dari struktur Pimpinan Pusat, namun ketika dalam Departemen Dalam Negeri hanya melalui Dirjen Agraria.

Disamping itu secara kelembagaan Badan Pertanahan Nasional mengalami perubahan struktur kelembagaan yang rentan waktunya sangat pendek.⁶⁸ Untuk mengetahui perubahan tersebut di bawah ini adalah sejarah kelembagaan Badan Pertanahan Nasional:

1. Tahun 1960-1970

Pada awal berlakunya UUPA, semua bentuk peraturan tentang pertanahan termasuk Peraturan Pemerintah masih dikeluarkan oleh Presiden dan Menteri Muda Kehakiman. kebijakan itu ditempuh oleh pemerintah karena pada saat itu Indonesia masih mengalami masa transisi. Pada tahun 1965 sebagai lembaga yang terpisah dari naungan menteri pertanian dan pada saat itu menteri agraria dipimpin oleh R. Hermanses. S.H. Pada tahun 1968 secara kelembagaan, mengalami perubahan pada saat itu dimasuk dalam bagian Departemen Dalam Negeri dengan nama Direktorat Jenderal Agraria. Selama periode 1968 – 1990 tetap bertahan tanpa ada perubahan secara kelembagaan begitupula dengan peraturan yang diterbitkan.

2. Tahun 1988-1990

Pada periode ini kembali mengalami perubahan. lembaga yang menangani urusan agraria dipisah dari departemen dalam negeri dan dibentuk menjadi lembaga non departemen dengan nama badan pertanahan nasional yang kemudian dipimpin oleh Ir. Soni Harsono dengan catur tertib pertanahannya. pada saat itu terjadi

⁶⁷Hardianti Hasan, 2017, “Analisis Penyelesaian Sertifikat Ganda di Kota Makassar (Studi Kasus Sertifikat Ganda No.26/G/2014/PTUN.MKS), Skripsi Program Studi Ilmu Pemerintah Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanudin Makassar, Hal. 78-90

⁶⁸Tim Fokusmedia, 2012, Badan Pertanahan Nasional, Fokus Media, Bandung, Hal. 15

perubahan yang signifikan karena merupakan awal terbentuknya badan pertanahan nasional.

3. Tahun 1990-2001

Pada periode ini kembali mengalami perubahan menjadi menteri negara agraria atau badan pertanahan nasional yang masih dipimpin oleh Ir. Soni Harsono. Pada saat itu penambahan kewenangan dan tanggung jawab yang harus diemban oleh badan pertanahan nasional. Pada tahun 1998 masih menggunakan format yang sama dengan nama menteri negara agraria atau badan pertanahan nasional perubahan yang terjadi hanya pada pujuk pimpinan saja yaitu Ir. Soni Harsono digantikan dengan Hasan Basri Durin.

4. Tahun 2002-2006

Tahun 2002 kemudian mengalami perubahan yang sangat penting. Pada saat itu badan pertanahan nasional dijadikan sebagai Lembaga Negara. kedudukannya sejajar dengan kementerian. Pada awal terbentuknya BPN RI dipimpin oleh Prof. Lutfi I Nasoetion, MSc.Ph.D.

5. Tahun 2006-2012

Pada tahun 2006 sampai 2012 BPN RI dipimpin oleh Joyo Winoto, Ph.D dengan 11 agenda kebijakannya dalam kurun waktu lima tahun tidak terjadi perubahan kelembagaan sehingga tetap pada format yang sebelumnya.

6. Tahun 2012-2014

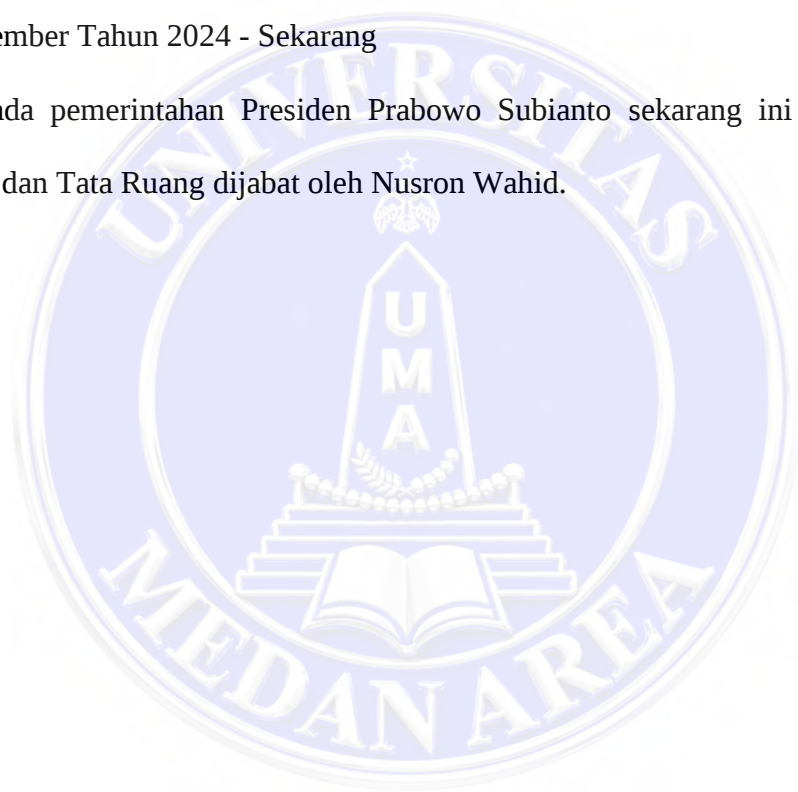
Pada tanggal 14 Juni 2012 Hendarman Supandji dilantik sebagai Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) menggantikan Joyo Winoto.

7. Tahun 2014- Oktober 2024

Pada pemerintahan Presiden Joko Widodo dibuat kementerian baru bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang Indonesia, sehingga sejak tanggal 27 Oktober 2014, Badan Pertanahan Nasional berada dibawah Manteri Agraria dan Tata Ruang. Jabatan Kepala BPN dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang yang dijabat oleh Sofyan Djalil. Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non-kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

8. November Tahun 2024 - Sekarang

Pada pemerintahan Presiden Prabowo Subianto sekarang ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang dijabat oleh Nusron Wahid.



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian tesis ini tempat lokasi penelitian dilakukan pada Instansi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, yang beralamat di Jalan Karya Utama Lubuk Pakam.

3.2. Tipe Atau Jenis Penelitian

Dalam penelitian tesis ini jenis penelitian yang akan digunakan yakni penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif terdiri atas:

- a. Meneliti asas-asas hukum
- b. Meneliti sistem hukum
- c. Meneliti taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal
- d. Meneliti perbandingan hukum
- e. Meneliti sejarah hukum⁶⁹

Jenis penelitian yuridis normatif merupakan jenis penelitian yang berpedoman terhadap norma hukum didalamnya ada aturan perundang-undangan.⁷⁰ Jenis penelitian yuridis normatif dibahas mengenai suatu doktrin atau asas yang mencakup ilmu pengetahuan hukum.

Dalam penelitian yuridis normatif mempunyai sifat penelitian *deskriptif analitis*, dimana maksud dari deskriptif analitis yakni suatu penelitian dapat memperoleh gambaran secara rinci dan sistematis terkait masalah-masalah yang akan diteliti. Analisis dilakukan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh dan akan dilakukan

⁶⁹ Ediwarman, 2016, Monograf Metodologi Penelitian Hukum, Panduan Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi, PT. Soft Media, Medan, Hal. 21

⁷⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2004, Penelitian Hukum Normatif, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, Hal. 14

secara cermat bagaimana menjawab permasalahan dalam menyimpulkan suatu solusi sebagai jawaban dari permasalahan tersebut.⁷¹

3.3. Responden Atau Informan Penelitian

Responden atau informan dalam penelitian ini berkenaan kepada seseorang yang dijadikan suatu alat untuk menjelaskan inti penelitian atau jawaban terhadap pengamatan dalam penelitian ini. Subyek pada penelitian yaitu perjanjian pinjam nama dalam kepemilikan hakatas tanah oleh badan hukum⁷²

Terkait penelitian yang akan dilakukan, informan yang menjadi masukan informasi harus dengan sifat-sifat tertentu agar pembahasan masalah yang dicari dapat ditemukan jalan keluar permasalahannya. Dalam proses menggali informasi oleh seorang informan, tentu kualitas data yang didapat bergantung dari kualitas pribadi informan itu sendiri, karena hal itu akan menentukan kesesuaian data. Berikut beberapa kriteria informan dalam penelitian ini:

1. Sehat jasmani dan rohani;
2. Mempunyai wawasan terkait permasalahan yang akan dibahas;
3. Mempunyai pengalaman terkait permasalahan yang akan dibahas;
4. Kesiapsediaan menjadi informan penelitian;
5. Pesertanya adalah Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang

Dalam penelitian ini penulis nantinya akan bertemu dan berwawancara dengan informan yakni Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang guna meminta data terkait perjanjian pinjam nama oleh badan hukum.

⁷¹Astri Wijayanti, 2011, Strategi Penulisan Hukum, Lubuk Agung, Bandung. Halaman 163.

⁷²Sugiyono, 2013, Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan R&D, Cet.8, Bandung, Alfabeta,hal.16

3.4. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpul data yang digunakan adalah dengan studi kepustakaan atau studi dokumen (*Documentary Study*) dengan mempergunakan sumber hukum data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari penelitian kepustakaan dan dokumen, yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain, yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku atau dokumen yang biasanya disediakan dipergustakaan atau milik pribadi.⁷³

Data sekunder dalam penelitian ini terdapat 3 (tiga) bahan hukum, yaitu:

- a. Bahan hukum primer yang merupakan norma/peraturan dasar dan peraturan perundang – undangan yang berhubungan dengan Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 maupun peraturan terkait lainnya.
- b. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang bersifat membantu atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasan di dalamnya. Bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang terdiri dari literatur-literatur, buku-buku yang berkaitan dengan perjanjian pinjam nama maupun terkait pertanahan.
- c. Bahan hukum tersier.

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan sekunder seperti kamus umum, kamus hukum, ensiklopedia, dan lain sebagainya.⁷⁴

⁷³Hilman Hadikusuma, 2006, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 65

⁷⁴Nomensen Sinamo, 2010, *Metode Penelitian Hukum dalam Teori dan Praktek*, Bumi Intitama Sejahtera, Jakarta. Hal. 16

3.5. Analisis Data

Analisis data merupakan langkah terakhir dalam suatu kegiatan penulisan. Analisis data dilakukan secara kualitatif yaitu penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis, proses dan makna yang lebih diutamakan. Dalam penelitian kualitatif landasan teori dimanfaatkan sebagai pemandu agar fokus penelitian sesuai dengan fakta di lapangan.⁷⁵

Data yang diperoleh melalui pengumpulan data sekunder akan dikumpulkan dan kemudian dianalisis dengan cara kualitatif untuk mendapatkan kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Semua data yang terkumpul diedit, diolah dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya disimpulkan dengan menggunakan metode deduktif umum ke khusus, yaitu proses penalaran dari satu atau lebih pernyataan umum untuk mencapai kesimpulan.

⁷⁵Bahder Johan Nasution, 2011, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, Hal.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Adapun Kesimpulan yang dapat diambil dari isi dan pembahasan tesis ini yakni sebagai berikut:

1. Aturan Hukum Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-undangan. Kerangka hukum yang melandasi penerbitan sertipikat hak atas tanah di Indonesia telah tersusun secara komprehensif. Regulasi utama yang menjadi pijakan adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengamankan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Amanat ini kemudian dijabarkan secara operasional melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur secara rinci prosedur dan mekanisme pendaftaran hingga penerbitan sertipikat. Perkembangan terkini juga ditandai dengan hadirnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, yang bertujuan untuk modernisasi dan peningkatan efisiensi pelayanan. Ketiga regulasi ini secara kolektif membentuk landasan yuridis yang kuat bagi BPN dalam menjalankan perannya, sekaligus memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat.
2. Peran BPN Deli Serdang dalam Menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah. BPN Deli Serdang, sebagai unit pelaksana teknis di tingkat daerah, mengemban peran krusial dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanah. Peran ini merupakan manifestasi dinamis dari kedudukannya (status) sebagai lembaga negara yang

diberi wewenang, sebagaimana dijelaskan dalam teori peranan Soerjono Soekanto. Pelaksanaan peran BPN Deli Serdang melibatkan serangkaian tahapan yang terstruktur, meliputi pemberian informasi dan bimbingan kepada pemohon, pengumpulan data fisik melalui pengukuran dan pemetaan, penelitian data yuridis mengenai riwayat dan status tanah, hingga proses pengumuman dan penerbitan sertipikat. Tujuan utama dari peran ini adalah untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hak kepemilikan tanah bagi masyarakat di wilayah Deli Serdang, serta memfasilitasi pemanfaatan tanah secara produktif dan mencegah sengketa.

3. Meskipun memiliki landasan hukum yang kuat dan peran yang jelas, BPN Deli Serdang menghadapi kendala signifikan dalam melaksanakan tugas penerbitan sertipikat hak atas tanah. Kendala utama yang teridentifikasi adalah kurangnya sumber daya manusia (SDM) yang memiliki keahlian spesifik di bidang penerbitan sertipikat. Keterbatasan SDM ini secara kritis menghambat BPN Deli Serdang dalam menjalankan perannya secara optimal, menciptakan kesenjangan antara peranan yang diharapkan (*das sollen*) dan peranan yang dapat dilaksanakan (*das sein*). Dampak dari kendala ini mencakup potensi keterlambatan proses, penurunan akurasi data, serta berkurangnya efisiensi pelayanan, yang pada akhirnya dapat mengurangi tingkat kepastian hukum yang seharusnya diberikan kepada masyarakat dan mengikis kepercayaan publik terhadap institusi BPN.

B. Saran

Saran yang akan diberikan dalam kesempurnaan tesis ini yakni sebagai berikut:

1. Terkait Aturan Hukum Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-undangan: Meskipun kerangka hukum yang ada, seperti

UUPA 1960, PP 24/1997, dan Permen ATR/BPN No. 1/2021, telah komprehensif dan memberikan landasan yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran tanah, optimalisasi implementasinya masih memerlukan perhatian. Diantaranya yaitu: 1) Intensifikasi Sosialisasi dan Edukasi Hukum mengenai peraturan perundang-undangan pertanahan kepada masyarakat; 2) Harmonisasi dan Standardisasi Interpretasi Regulasi, melalui pelatihan internal berkala dan penyusunan panduan operasional standar (SOP) yang jelas. Dan 3) Evaluasi Adaptasi Regulasi terhadap Perkembangan Teknologi, menyangkut sertipikat elektronik.

2. BPN Deli Serdang harus meningkatkan sistem teknologi informasi untuk mengelola data dan proses administrasi penerbitan sertifikat hak atas tanah. Penggunaan sistem informasi yang lebih baik dapat mempermudah pegawai dalam mengakses data tanah dan memproses dokumen lebih cepat. Dan Peningkatan Efisiensi dan Transparansi Proses
3. Pegawai BPN Deli Serdang harus responsif dan empati pada kebutuhan dan keluhan masyarakat yang mengajukan permohonan penerbitan sertipikat hak atas tanah. Dan Peningkatan Kapasitas serta Kuantitas SDM.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak atas Tanah Dan Pendaftaranya*, Sinar Grafika, Jakarta
- Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence)*, Jakarta, Prenada Media Grup.
- Asmah, 2018, *Pengantar Hukum Indonesia Suatu Pemahaman Awal Mengenal Hukum*, Yogyakarta, UII Press.
- Asri Wijayanti, 2011, *Strategi Penulisan Hukum*, Bandung, Lubuk Agung.
- Amiruddin, 2010, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Bashan Mustafa, 1985, *Pokok – Pokok Hukum Administrasi Negara*, Bandung, Alumni Bandung.
- Bahder Johan Nasution, 2011, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju.
- Bambang Sunggono, 2007, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum, Suatu Pengantar Mencari Menemukan, dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo.
- Donald Albert Rumokoy, 2017, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Ediwarman, 2016, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum, Panduan Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*, Medan, PT. Soft Media.
- Eko Yulian Isnur, 2012, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia.
- Hans Kelsen, 2006, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*, Bandung, Nusa Media
- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda*, Bandung, Mandar Maju.
- Hilman Hadikusuma, 2006, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju.
- Isnaini, A. A. L., & Lubis, A. A. (2022). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif. Pustaka Prima, Medan*.
- I Komang Gede Suwanjaya, 2017, *Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing*, Erlangga
- Lumban Tobing, A., Limbong, D., & Isnaini, I. (2021). Peran BPN dalam Penyertifikatan Hak Milik Atas Tanah Adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(2), 1186-1198.
- Juhaya S. Praja,dkk, 2014, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Bandung, CV. Pustaka Setia.

- Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Jakarta, Penerbit Buku Kompas.
- Mudakir Iskandar, 2019, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta, Bhuana Ilmu Populer.
- Munir Fuady, 2013, *Teori-Teori Besar Dalam Hukum*, Jakarta, Kencana
- M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung, Mandar Maju.
- Nomensen Sinamo, 2010, *Metode Penelitian Hukum dalam Teori dan Praktek*, Jakarta, Bumi Intitama Sejahtera.
- Otje Salman dan Anthon F. Susanto, 2005, *Teori Hukum*, Bandung, Refika Ditama.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada, Media Group.
- Ronny Hanitjo Soemitro, 1982, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Rudy Hasposan Siahaan, 2017, *Hukum Perikatan Indonesia Teori Dan Perkembanganya*, Malang, Inteligensia Media.
- Salim HS, 2001, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Press, Depok,
- Satjipto Raharjo, 2005, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Sutan Rehmy Sjahdeini dkk, 2006, *Penegakan Hukum di Indonesia*, Surabaya, Prestasi Pustaka Publisher.
- Soetomo, 2012, *Pengadilan Tata Usaha Negara di Indonesia*, Surabaya, Usaha Nasional.
- Soerjono Soekanto, 2002, *Teori Peranan*, Jakarta, Bumi Aksara.
- Soerjono Soekanto, 2005, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta

Peraturan Perundang – Undangan

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang – Undang Pokok Agraria

Undang – Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Internet

[https://media.neliti.com/media/publications/26777-ID-tugas-dan-fungsi-badan-pertanahan -nasional-dalam-pendaftaran-tanah.pdf](https://media.neliti.com/media/publications/26777-ID-tugas-dan-fungsi-badan-pertanahan-nasional-dalam-pendaftaran-tanah.pdf), diakses pada tanggal 20 Januari 2021, pada pukul 13.00.

<https://www.atrbpn.go.id/?menu=sekilas>

<https://repository.unpas.ac.id/33652/1/07%20BAB%20II.pdf>

<http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/15561/1/191803012%20%20Ady%20Hendra%20Lumban%20Tobing%20-%20fulltext.pdf>

