



Volume 38 No. 2, Agustus

P-ISSN: 1412-2723

MODEL LEGALISASI SERTIFIKASI TANAH DI PERDESAAN DAN PROYEKSI TERHADAP NILAI MANFAAT KEPEMILIKAN

Wida Wirdaniati

Faculty of Law, Pakuan University, Indonesia. E-mail: widawirdaniati@gmail.com

Irman Firmansyah

System Dynamics Center, Indonesia. E-mail: irmanf@gmail.com

Vidya Mar'atusholikha

System Dynamics Center, Indonesia. E-mail: vidyam260@gmail.com

Siti Nurhajanah

Faculty of Law, Pakuan University, Indonesia. E-mail: sitinurjanah_fmipa@unpak.ac.id

ARTICLE INFO

Keywords:

Legalisasi; Tanah; Sertifikasi; UUPA; ISM; Sistem Dinamik.

DOI :

10.26532/jh.v38i2.18480

ABSTRACT

Penelitian ini membahas tentang kondisi sistem legalisasi sertifikasi tanah di wilayah perdesaan. Ketentuan-ketentuan tentang pertanahan yang ada di Indonesia dapat diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasanya lebih dikenal juga dengan UUPA. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor dalam kendala pengurusan sertifikasi tanah dan nilai manfaat sertifikasi, skema dan proses alternatif legalisasi serta menyusun strategi keberhasilan dalam sertifikasi tanah di Indonesia. Hasil analisis menunjukkan bahwa faktor yang mempengaruhi seseorang berkeinginan untuk melakukan sertifikasi tanah yang paling dominan adalah dapat menambah nilai objek tanah, mengurangi rasa ketakutan kehilangan tanah, dapat mengurangi sengketa tanah, meningkatkan investasi dan memudahkan akses permodalan. Skema dan kemudahan proses legalisasi dalam sertifikasi tanah diperlukan pemahaman bagi masyarakat untuk memperhatikan persyaratan dokumen sertifikasi tanah, mengetahui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah hak dan pendaftaran bidang tersebut dalam daftar tanah, serta memfollow up status penerbitan sertifikat petugas BPN. Keberhasilan dalam sertifikasi tanah di Indonesia perlu upaya sosialisasi oleh pemerintah baik dari tingkat Kelurahan, Kabupaten/Kota bahkan dari Pusat agar informasi terkait sertifikasi dapat diterima dan masyarakat mengetahui manfaatnya serta adanya sosialisasi terkait standar pengurusan sertifikat tanah, pembuatan manual book atau tata cara pengurusan sertifikasi tanah untuk dapat didistribusikan pada masyarakat baik dalam bentuk online maupun textbook.

This study discusses the condition of the land certification legalization system in rural areas. The provisions on land in Indonesia can be regulated in Law No. 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles or usually better known as UUPA. The purpose of this research is to find out the factors in the constraints in obtaining land certification and the value of the benefits of certification, alternative legalization schemes and

processes as well as formulating a strategy for success in land certification in Indonesia. The results of the analysis show that the most dominant factors that influence a person's desire to certify land are being able to increase the value of land objects, reducing the fear of losing land, reducing land disputes, increasing investment and facilitating access to capital. The scheme and ease of the legalization process in land certification requires understanding for the community to pay attention to the requirements for land certification documents, knowing the activities of measuring and mapping parcels of land rights and registering these fields in the land register and following up on the status of issuance of certificates by National Land Agency (BPN) officers. Success in land certification in Indonesia requires socialization efforts by the government from the Village, Regency/City levels and even from the Center so that information related to certification can be received and the community knows the benefits as well as socialization related to land certificate management standards, making manual books or procedures for obtaining land certification. to be distributed to the public in both online and textbook form. Personal Data Protection Bill. The conclusion in this article is the need to establish an independent authority for personal data protection in the Indonesian constitutional system.

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan suatu hal yang menjadi kebutuhan bagi kehidupan manusia sebagai tempat untuk bermukim maupun sebagai sumber mata pencaharian. Sertifikat hak atas tanah adalah bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah beserta bangunannya. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 4 ayat (1) jo. Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP Pendaftaran Tanah"). Pasal 4 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah "Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah". Pasal 3 huruf a PP Pendaftaran Tanah, yakni "pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan".

Dengan diberikannya beberapa macam hak atas tanah baik perorangan atau badan hukum, di samping adanya wewenang untuk mengelola tanah tersebut sesuai dengan hak yang dipegangnya dan sepanjang tidak bertentangan dengan pembatasan yang berlaku untuk itu, maka juga kepada pemegang hak tersebut dibebankan kewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanahnya dalam rangka menuju kepastian hukum. Dengan terdaftarnya bagian tanah sebenarnya tidak semata-mata akan terwujudnya jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum, bahkan seorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya.¹

Ketentuan-ketentuan tentang pertanahan yang ada di Indonesia

¹ Fernandez AM, *Hambatan Hukum dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara Sporadik demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Adat*, Brawijaya, Malang, 2014

dapat diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasanya lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA). UUPA diundangkan pada tanggal 24 September 1960 dan merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945. Tujuan diundangkan UUPA disebutkan dalam penjelasan umumnya, yaitu: a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, serta keadilan bagi negara dan rakyat, terutama petani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur; b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan suatu kesatuan dan kesederhanaan dalam Hukum Pertanahan; c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.²

Makna sertifikat adalah sebagai alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, serta terjaminnya tertib administrasi dibidang pertanahan menjadi tampak dan dirasakan artinya baik bagi masyarakat maupun pemerintah. Berdasarkan uraian pasal tersebut dapat kita lihat bahwa sertifikat hak atas tanah berguna sebagai alat bukti kepemilikan suatu hak atas tanah bagi pemegang yang bersangkutan. Ini berarti bahwa sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah tersebut (Pasal 31 ayat 1) PP Pendaftaran Tanah. Lebih lanjut dikatakan dalam Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Awal mula pendaftaran tanah diadakan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Namun, karena PP ini belum maksimal akibat beberapa kendala yaitu keterbatasan dana dan tenaga sehingga penguasaan tanah-tanah sebagian besar tidak didukung oleh alat pembuktian yang memadai. Selain itu PP ini belum cukup memberikan kemungkinan terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu singkat dan hasil yang memuaskan. Dalam mendaftarkan tanah tidak ada batas waktu setelah peralihan hak, selain itu Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak harus mendaftarkan tetapi bisa juga pemilik baru dari hak atas tanah seringkali tanahnya tidak didaftarkan. Untuk memperbaiki kelemahan ini maka dikeluarkan peraturan mengenai pendaftaran tanah yang baru untuk menyempurnakan peraturan pendaftaran tanah sebelumnya.³

Secara ekologi, perubahan penggunaan lahan juga akan

2 Sahono SML, Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah dan Implikasi Hukumnya, *Jurnal Perspektif*, Vol.XVIII No.2, 2012, page.90-97

3 Rajab, A Rejeki, Sutrisno BE dan Doramia AL, Sertifikat Hak Atas Tanah dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah, *Jurnal Notaris*, Vol.13, 2020, page.642-654

mempengaruhi kondisi sosial ekonomi masyarakat.⁴ Pengelolaan lahan yang tidak memperhatikan aspek sosial dan lingkungan juga akan menyebabkan bencana sosial seperti krisis pangan, sehingga meningkatkan potensi impor lebih tinggi hingga konflik.⁵ Seiring dengan bertambahnya manusia dari tahun ke tahun, sedangkan jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas, maka tanah menjadi masalah yang sangat krusial bagi manusia. Selain itu, dengan bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional maka makin banyak tanah yang tersangkut masalah perekonomian seperti jual beli tanah, sewa menyewa tanah dan tanah sebagai jaminan kredit di bank. Dalam kehidupan sehari-hari tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Akibat adanya persengketaan di bidang pertanahan dapat menimbulkan konflik-konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa.

Banyaknya mafia tanah yang ada di Indonesia juga, sangat mempengaruhi sistem legalisasi sertifikasi tanah, karena dampak ekonomi yang terjadi belakangan ini. Munculnya makelar di sebabkan penjual tanah yang tidak kunjung ada pembeli atau pengiklanan yang kurang baik. Para mafia tanah masih membayangi tata kelola pertanahan di Indonesia. Berbagai celah dimanfaatkan untuk kepentingan tertentu salah satu yang paling banyak ditemukan yakni pemalsuan dokumen kepemilikan tanah.⁶ Adapun tujuan dari penelitian untuk mengetahui faktor-faktor dalam kendala pengurusan sertifikasi tanah dan nilai manfaat sertifikasi, skema dan proses alternatif legalisasi serta menyusun strategi keberhasilan dalam sertifikasi tanah di Indonesia. Menemukan faktor penggerak dominan dalam keberhasilan dan proyeksi sertifikasi tanah kedepannya menjadi hal yang difokuskan sebagai kebaruan dalam penelitian ini, serta integrasi dengan menggunakan metode sistem dinamik untuk membangun keterkaitan variable dalam model sertifikasi tanah.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum normatif ini memanfaatkan jenis data primer dan sekunder atau bahan yang didapatkan melalui studi literatur, sehingga metode pengumpulan data dilaksanakan dengan mencari pustaka yang relevan. Pengumpulan data primer dan sekunder yang digunakan dalam penelitian ini difokuskan pada: (a) bahan hukum primer, berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan tema penelitian, (b) data primer yaitu diskusi dengan pakar secara mendalam (*indepth interview*) mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi sertifikasi tanah dan (c) data sekunder, berupa buku referensi dan jurnal yang terkait dengan tema penelitian yaitu

4 Firmansyah I, Widiatmaka, Pramudya B, Budhiharsono S., *The dynamic model of Paddy field conversion control in Citarum Watershed*. IOP Conf. Series: Earth and Environment Science, 2019, page.399

5 Firmansyah I, Yusuf DN, Arumasmawati AB., *Spatial Dynamic of Agricultural Lands in Regional with High Pressure Land Use Change (Case Study of Purwakarta Regency)*, IOP Conf. Series. Earth and Environment Science, 2019, page.363

6 Ramadhani R., *Peran Serta Masyarakat Dalam Upaya Pemberantasan Mafia Tanah Pasca Pandemi COVID-19, SANKSI 2022 (Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi)*, Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, page.1-10

faktor-faktor dan nilai manfaat sertifikasi tanah serta data jumlah dan rencana pemerintah dalam mensertifikasi tanah di Indonesia.

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian antara lain: (a) analisis deskriptif dengan menyajikan data kuantitatif maupun kualitatif dalam bentuk deskriptif, (b) metode *indeks perbandingan performa* untuk menilai model hubungan antar faktor, (c) analisis sistem dinamik untuk mengetahui keterkaitan antar variable yang mempengaruhi sertifikasi tanah dan memproyeksikan data sertifikasi tanah di Indonesia, (d) metode *Interpretative Structural Modelling (ISM)* untuk mengetahui strukturisasi dan pemetaan strategi berbasis kendala dalam pengurusan sertifikasi tanah.

C. FAKTOR YANG MEMPENGARUHI SERTIFIKASI TANAH

Sertifikat hak milik atas tanah di perdesaan terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur atas tanah bersama dilengkapi dengan gambar denah tanah yang bersangkutan. Salah satu tujuan sertifikasi tanah adalah agar petani mempunyai akses finansial terhadap sumber daya pertanian. Namun terkadang para petani atau warga yang ada di perdesaan, tidak terlalu memikirkan betapa pentingnya sertifikasi tanah mereka, karena biasanya ada beberapa faktor yang mereka tidak berminat untuk mensertifikasi tanah mereka, seperti misalnya masyarakat masih kurang mengetahui dan memahami undang-undang dalam peraturan pelaksanaan tentang pertanahan khususnya mengenai prosedur pembuatan sertifikat tanah.⁷ Pejabat yang korup atau bisa dikatakan oknum yang korup adalah salah satu penyebab sulitnya legalisasi sertifikasi tanah, jika salah satu oknum di kantor Pemerintahan mencari keuntungan dengan cara mengurangi luas lahan, atau pengukuran lahan yang tidak sesuai dengan data sebenarnya, sehingga dapat menjadi masalah ketika lahan akan di buat sertifikat.

Kurangnya pengetahuan warga serta kepercayaan warga untuk melakukan pengurusan berkas agraria (surat kepemilikan tanah/sertifikat tanah), juga termasuk salah satu faktor minimnya sertifikasi tanah, anggapan masyarakat adanya biaya yang mahal untuk melaksanakan pendaftaran tanah serta dalam prosesnya sangat sulit dan lama (karena masih ada oknum jasa kepengurusan sertifikat tanah/calo dari pihak desa atau kecamatan setempat), walaupun biaya pengurusan yang dikenakan lebih murah, masyarakat tidak mau melakukannya karena prosesnya terkesan lama. Berdasarkan hasil penelitian, masyarakat yang kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, sebagian beranggapan bahwa tanah-tanah yang sudah terdaftar itu bermakna jika tanah itu sudah ada suratnya (surat apapun namanya dan siapapun yang menerbitkannya) asalkan terkait pembuatannya dengan Instansi Pemerintah, berarti tanah tersebut sudah terdaftar dan merupakan alat bukti yang kuat, apalagi terhadap tanah yang diperoleh dari warisan umumnya anggota masyarakat mengetahui riwayat pemilik tanah. Padahal semua tanah yang dimiliki masyarakat saat ini telah ditetapkan pajak bumi dan bangunan (PBB) nya dalam rangka pemenuhan dan peningkatan pendapatan negara.

Sertifikasi tanah menjadi penting karena memiliki nilai manfaat yang

⁷ Sahnun, Arba M dan Suhartana LWP, 2019, *Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Pertahanan*, Jurnal IUS, Vol.7 No.3, page.437-450

dominan lebih banyak daripada tidak disertifikasi, secara umum faktor yang mendorong keinginan sertifikasi tanah baik secara langsung maupun tidak langsung antara lain :

1. Meningkatkan akses memperoleh utilitas, seperti akses ke air bersih, peningkatan layanan sanitasi dan layanan listrik.⁸
2. Meningkatkan kesejahteraan dan mengurangi kemiskinan.⁹
3. Sertifikasi tanah dapat mengurangi sengketa tanah sekaligus memberi rasa aman bagi pemilik tanah.¹⁰
4. Meningkatkan investasi rumah tangga.¹¹
5. Sertifikasi tanah dapat meningkatkan penggunaan kredit, mengurangi ketergantungan pada kredit yang dipinjam dari kerabat, dan meningkatkan kredit yang dipinjam dari bank komersial¹² serta memperoleh akses permodalan melalui penggunaan sertifikat sebagai agunan/jaminan kredit perbankan/lembaga keuangan.¹³
6. Menambah nilai atas obyek tanah yang disertifikatkan.¹⁴
7. Mengurangi ketakutan pemilik tanah akan kehilangan tanah.¹⁵
8. Sertifikasi tanah dapat mendorong rumah tangga untuk memanfaatkan tanah menjadi lebih produktif.¹⁶
9. Bermanfaat untuk perubahan iklim, dimana dengan memberikan sertifikat hak atas tanah kepada pemilik tanah di kawasan hutan dianggap dapat menghindari deforestasi diberbagai belahan dunia, meskipun sertifikasi tanah berefek tidak langsung terhadap deforestasi.¹⁷

Nilai manfaat sertifikasi tanah dinilai untuk melihat bagaimana kebermanfaatannya bagi masyarakat masyarakat. Gambaran Indeks Perbandingan Performa Nilai Manfaat Sertifikasi Tanah disajikan pada Gambar 1.

-
- 8 Meeks R, Property Rights and Water Acces: Evidence from Land Titling in Rural Peru, *World Development by Elsevier*, 102, 2018, page.345-357
 - 9 Kousar R, Makhdom MSA dan Ashfaq M, *Impact of land ownership on the household welfare in rural Pakistan*, World Bank Conference on Land and Poverty, Washington DC, 2015, page.1-12
 - 10 Wang Y, *Land Titling Program and Farmland Rental Market Participation in China: Evidence from Piot Province Land Use Policy*, Elsevier, page.281-290
 - 11 Ma X, Land Tenure Security and Land Investments in Northwest China, *Journal Agricultural Economic Review*, Vol.7 No.3, 2011, page.448-466
 - 12 Piza C, The Effect of Land Titling Programme on Household Access to Credit, *Journal of Development Studies*, Vol.7 No.3, 2015, page.448-466
 - 13 Istikomah, Pengaruh Program Sertifikasi Tanah Terhadap Akses Permodalan bagi Usaha Mikro dan Kecil, *Jurnal Kawistara* Vol.3 No.1, 2013, page.1-117
 - 14 Mardiana YS, Siregar H, Juanda B, Pengaruh Sertifikasi Tanah Terhadap Nilai Tanah dan Kondisi Ekonomi Masyarakat di Kabuoaten Sukoharjo, *Jurnal Aplikasi Bisnis dan Manajemen*, Vol. 2 No.3, 2016, page.304-311
 - 15 Yami M dan Snyder KA, After All and Belongs to the State: Examining the Benefits of Land Registration for Smallholders in Ethiopia, *Journal Land Degradation and Development*, Vol.27 No.3, 2016, page.465-478
 - 16 Cheng W, How did Land Titling Affect China's Rural Land Rental Market? Size Compotitioon and Efficiency, *Journal Land Uce Policy Elsevier*, Vol.82, 2019
 - 17 Buntaine MT, Hamilton SE dan Millones M, Titling community Land to Prevent Deforestation: An evaluation of a best-case Program in Morona-Santiago, Ecuador, *Journal Global Environmental Change Elsevier*, Vol.33, 2015, page.32-43



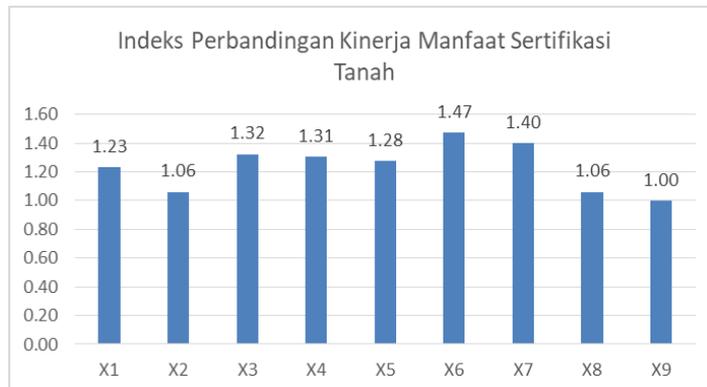
Gambar 1. Indeks performa nilai manfaat sertifikasi tanah

Model nilai manfaat sertifikasi tanah dilihat berdasarkan faktor yang mempengaruhi seseorang dalam berkeinginan mensertifikasi tanahnya, hal ini sebagai gambaran nilai manfaat yang dirasakan oleh pemilik lahan. Berdasarkan Gambar tersebut terlihat nilai perbandingan performa didominasi oleh manfaat menambah nilai obyek tanah dengan nilai 1,19 lebih baik dari nilai rata-rata manfaat keseluruhan, mengurangi ketakutan akan kehilangan tanah dengan nilai 1,13 kali serta sengketa tanah sebesar 1,07 kali. Sedangkan performa nilai manfaat yang rendah dibandingkan rata-rata yaitu menahan laju perubahan iklim sebesar 0,81 kali dan meningkatkan nilai produktif tanah sebesar 0,86.

Model yang terbentuk dari hasil pendapat pakar dinilai dengan pembobotan nilai perbandingan sehingga diperoleh model sebagai berikut :

$$Y = 0,9947X_1 + 0,8580X_2 + 1,0694X_3 + 1,0569X_4 + 1,0321X_5 + 1,1912X_6 + 1,1315X_7 + 0,8580X_8 + 0,8082X_9$$

Dimana variabel Y adalah nilai manfaat dari sertifikasi lahan, X_1 akses memperoleh utilitas, X_2 meningkatkan kesejahteraan, X_3 mengurangi sengketa tanah, X_4 meningkatkan investasi, X_5 akses permodalan, X_6 menambah nilai objek tanah, X_7 mengurangi ketakutan kehilangan tanah, X_8 meningkatkan nilai produktif tanah, X_9 menahan laju perubahan iklim. Indeks perbandingan kinerja manfaat sertifikasi tanah disajikan pada Gambar 2.



Gambar 2. Grafik perbandingan kinerja manfaat sertifikasi tanah

Berdasarkan hasil tersebut jika dilakukan penilaian terhadap manfaat secara langsung dapat dinilai dengan nilai ekonomi secara *intangible*, sehingga menambah nilai obyek tanah atau X_6 sebanyak 1,47 kali memiliki nilai manfaat dari nilai standarnya yaitu menahan laju perubahan iklim atau X_9 , selanjutnya diikuti oleh mengurangi ketakutan kehilangan tanah atau X_7 sebanyak 1,40 kali dari standar tersebut.

D. PROSES DAN SKEMA LEGALISASI SERTIFIKASI LAHAN

Untuk pembuatan sertifikasi tanah, ada beberapa asas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu: pertama, asas sederhana, ketentuan pokok dan prosedur pendaftaran tanah dapat dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah; kedua, asas aman, pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara lebih teliti dan cermat, sehingga hasilnya akan dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri; ketiga, asas terjangkau, yaitu pelayanan yang diberikan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan; keempat, asas mutakhir, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir.¹⁸

Untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, maka pendaftaran tanah harus meliputi Kadaster hak yaitu, kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah hak dan pendaftaran bidang-bidang tersebut dalam daftar-daftar tanah. Bidang tanah hak adalah bidang-bidang yang dimiliki orang atau badan hukum dengan suatu hak. Pendaftaran hak yaitu, kegiatan pendaftaran dalam daftar buku tanah atas pemegang haknya. Salah satu jenis kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat 2 UUPA adalah diberikannya surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Surat tanda bukti hak tersebut disebut sertifikat. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sepanjang data fisik tersebut sesuai dalam surat ukur atau buku tanah, hal ini ditegaskan dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Mereka yang mempunyai tanah namun belum memiliki sertifikat tanah dianjurkan untuk segera mengurus sertifikat tanah ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Sebelum mengurus sebaiknya harus memperhatikan dokumen persyaratan yang diperlukan agar disesuaikan dengan asal hak tanah, seperti: Sertifikat Asli Hak Guna Bangunan (SHGB), fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB), identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK), SPPT PBB, surat pernyataan kepemilikan lahan. Selain itu, bagi masyarakat yang berkeinginan membuat sertifikat tanah atau girik. Sertifikat ini berasal dari tanah warisan yang

18 Linda SM dan Sahono, Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah dan Implikasi Hukumnya, *Jurnal Perspektif*, Vol.XVII No.2, 2012, page.90-97

mungkin belum disahkan dalam sertifikat. Maka perlu melampirkan beberapa dokumen seperti akta jual beli tanah, fotokopi KTP dan KK, fotokopi girik yang dimiliki, dokumen dari kelurahan atau desa yaitu Surat Keterangan Tidak Sengketa, Surat Keterangan Riwayat Tanah, dan Surat Keterangan Tanah secara Sporadik Alur pengurusan Mengunjungi Kantor BPN pada wilayah tanah berada.¹⁹

Pada umumnya apabila kita tidak memiliki koneksi seorang notaris, kita akan terbentur dengan penyewaan notaris dengan harga yang cukup mahal untuk masalah pengurusan sertifikasi tanah. Hal itu adalah salah satu penyebab sulitnya mendapat sertifikasi tanah secara legal. Ketentuan mengenai kewenangan notaris untuk membuat akta notaris autentik ini diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 ("UUJN"). Penerbitan sertifikat tanah hak milik setelah pengukuran tanah. Kemudian akan mendapatkan data Surat Ukur Tanah, yang akan diserahkan untuk melengkapi dokumen yang telah ada dan akan dibebankan BEA Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) selama menunggu sertifikat tanah terbit. Lama waktu penerbitannya kurang lebih setengah hingga satu tahun lamanya. Maka dari itu, dianjurkan untuk selalu *memfollow-up* status penerbitan sertifikat pada petugas BPN.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Program Nasional Agraria. Salah satu tujuan dan pentingnya sertifikasi tanah adalah agar mempunyai akses finansial terhadap sumber daya lahan. Selain memberikan kepastian hukum bagi pemilikinya, sertifikat tanah dapat digunakan sebagai bukti hukum jika terjadi sengketa tanah. Di samping itu, sertifikat tanah juga dapat dimanfaatkan untuk tujuan ekonomi bahkan dapat ditransaksikan.²⁰ Tujuan dan fungsi dari pendaftaran juga sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

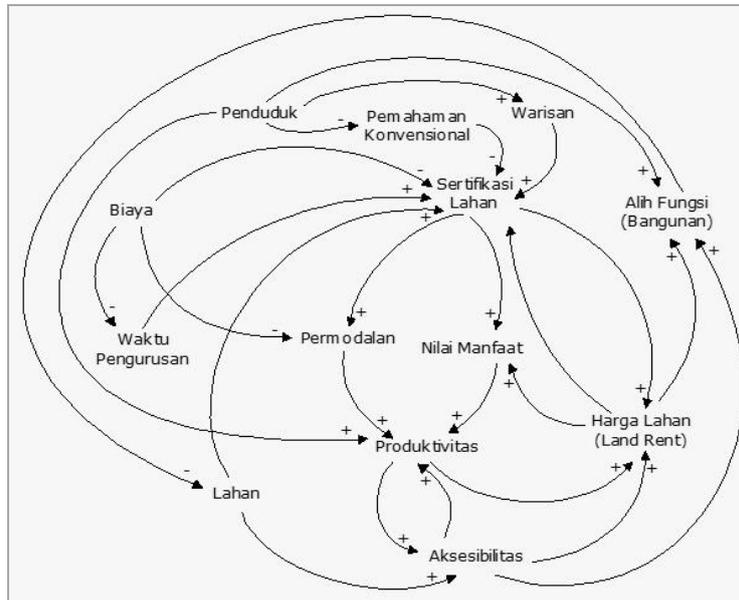
E. KEBERHASILAN SERTIFIKASI TANAH DI INDONESIA DAN STRATEGI KEDEPANNYA

Perlunya strategi dalam meningkatkan keberhasilan sertifikasi tanah di Indonesia di masa yang akan datang. Analisis sistem dinamik digunakan untuk memformulasikan, mensimulasikan dan memvalidasi dengan melihat perilaku sistem dimasa yang akan datang. Proses ini memungkinkan untuk mendesain rencana kebijakan dengan baik dan dapat diimplementasikan

19 Balqis Fallahnda, *Portal Informasi Indonesia*, Tirto.Id. <https://tirto.id/cara-alur-dan-syarat-mengurus-sertifikat-tanah-di-bpn-fZcA>, 2020.

20 Agustin NK, Sinuraya JF dan Pasaribu SM, *Sertifikasi Lahan Pertanian Mendorong Peningkatan Produksi Pangan*, <https://www.litbang.pertanian.go.id/buku/konversi-fragmentasi-lahan/BAB-V-5.pdf>, 2007.

untuk sertifikasi tanah. Proses dalam melakukan sertifikasi tanah dipengaruhi oleh beberapa faktor yang memiliki keterkaitan satu sama lain. Hubungan keterkaitan antar faktor dalam sertifikasi tanah tersebut disajikan pada Gambar 3.



Gambar 3. Causal loop diagram

Penduduk merupakan kunci utama dalam program sertifikasi tanah. Melalui penduduklah kegiatan sertifikasi tanah berjalan mulai dari pengurusan waris yang berkaitan dengan lahan, peningkatan produktivitas lahan, potensi alih fungsi menjadi bangunan begitu pula kaitannya dengan pemahaman konvensional. Faktor selanjutnya tentu saja lahan itu sendiri, semakin luas tanah maka akan meningkatkan jumlah sertifikasi tanah di Indonesia.

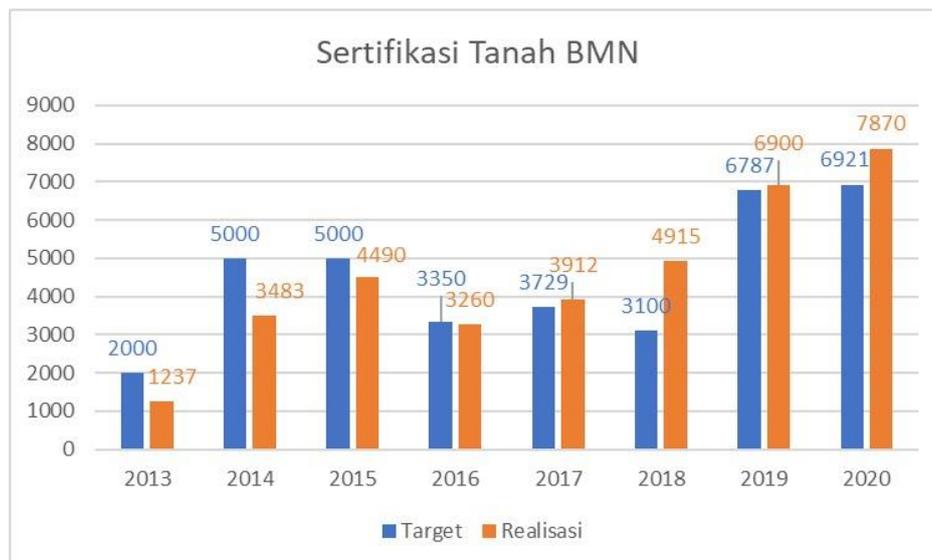
Dengan dilakukannya sertifikasi tanah, akan mendukung kegiatan yang berhubungan dengan permodalan. Produktivitas lahan akan memberikan nilai tambah bagi lahan itu sendiri. Hal ini dapat memberikan bantuan modal kepada petani untuk keberlanjutan lahan pertanian.¹⁷ Semakin tinggi aksesibilitas di sekitar lahan akan menimbulkan *land rent* yang cukup tinggi. *Land rent* sendiri diduga sebagai kunci dari konservasi tanah melalui pergantian budidaya.²¹ Dari alasan konservasi tersebut, tidak menutup kemungkinan adanya *land rent* untuk peruntukan lain. Namun, disini lain dengan adanya *land rent* juga akan meningkatkan potensi alih fungsi lahan, seperti dari lahan sawah menjadi lahan terbangun. Hal ini dapat terjadi karena mudahnya aksesibilitas yang memadai seperti akses jalan, akses ekonomi dan sebagainya sehingga memungkinkan untuk terjadinya alih fungsi lahan. Dari sisi keberlanjutan lahan, sertifikasi tanah

17 Widiatmaka, Munibah K, Sitorus SRP, Ambarwulan W, Firmansyah I, Appraisal Keberlanjutan Multidimensi Penggunaan Lahan Untuk Sawah di Karawang – Jawa Barat. *Jurnal Kawistara*, Vol.5 No.2. 2015, page.113-131

21 Leonhardt H, Braitto M dan Penker M, Why do farmers cares about rented land? Investigating the context of farmland tenur, *Journal of Soil and Water Consvrvation*: Vol.76 No.1, 2020

akan meminimalisir alih fungsi lahan dari lahan pertanian menjadi lahan non pertanian atau terbangun.

Biaya mempengaruhi proses sertifikasi tanah itu sendiri, selain mahal dan juga adanya "oknum" yang menyelenggarakan sertifikasi tanah secara tidak resmi (calo) juga menjadi faktor dalam proses sertifikasi tanah. Menurut data dari Kemenkeu (2021) sertifikasi tanah barang milik negara sejak tahun 2013 hingga 2020 mengalami perkembangan yang dinamis dalam pencapaian targetnya. Pada tahun 2013 sampai dengan tahun 2016 perkembangan sertifikasi tanah cenderung tidak mencapai target. Hal ini dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya kesediaan masyarakat dalam melakukan sertifikasi, minimnya sumberdaya manusia dalam melakukan sertifikasi tanah, kurangnya suatu sistem yang efektif dalam pengelolaan sertifikasi dan sebagainya. Sementara pada tahun 2017 sampai tahun 2020 kondisi menjadi semakin membaik dengan meningkatnya sertifikasi tanah dari target yang diharapkan. Pada tahun terakhir yaitu 2020, target yang diinginkan untuk mencapai sertifikasi tanah sebesar 6.921 namun, ternyata hasil kegiatan melebihi target yaitu 7.870. Perkembangan sertifikasi tanah BMN dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2020, data perkembangan sertifikasi tanah BMN tersebut disajikan pada Gambar 4.

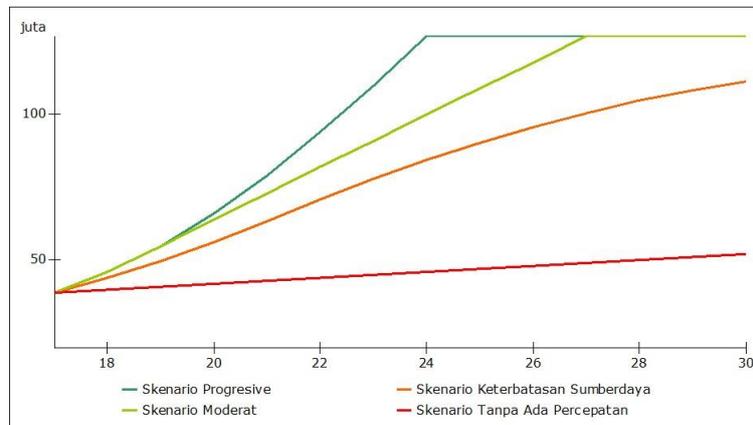


Gambar 4. Perkembangan Sertifikasi Tanam BMN

Belum adanya jaminan kepastian hukum atas tanah, seringkali akan menyebabkan terjadinya sengketa dan perseteruan atas lahan diberbagai wilayah di Indonesia. Perseteruan dapat terjadi dikalangan masyarakat, antar keluarga, tak jarang pula sengketa lahan terjadi juga antar pemangku kepentingan (pengusaha, BUMN dan pemerintah). Hal ini membuktikan pentingnya sertifikat tanah sebagai tanda bukti hukum atas tanah yang dimiliki.

Kurang optimalnya sistem pendaftaran sertifikat tanah termasuk sosialisasinya disertai dengan lambannya proses pembuatan sertifikat tanah yang ada, menjadi perhatian pemerintah saat ini, sehingga pemerintah membangun suatu sistem PTSL atau Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. PTSL merupakan sistem pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang

dilakukan secara serentak dan meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa. Melalui program ini, pemerintah diharapkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat. Dilihat dari data Kominfo (2018) dalam kurun waktu satu tahun target melebihi 5 juta pada tahun 2017. Setelah dilakukan analisis proyeksi pada sistem dinamik diperoleh hasil seperti pada Gambar 5.

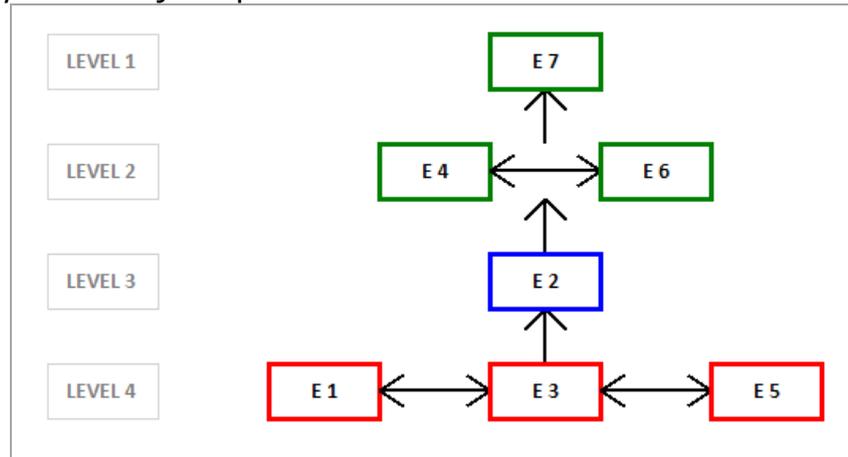


Gambar 5. Proyeksi skenario Sertifikasi Lahan

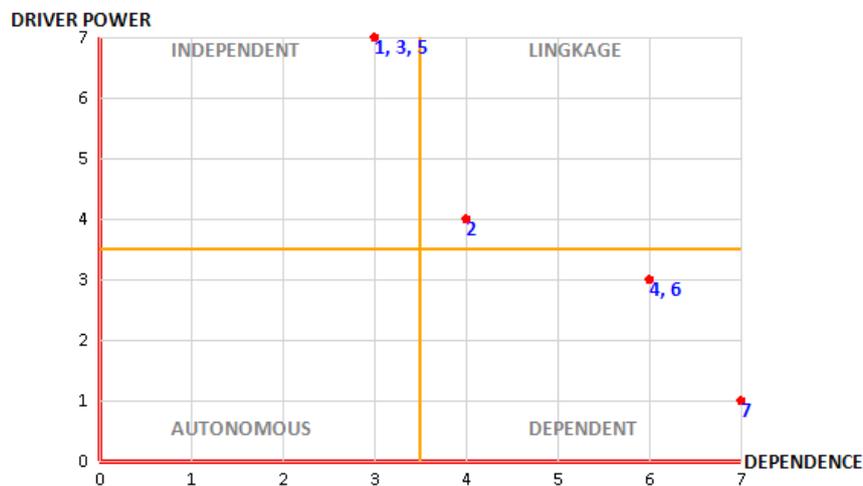
Pada Gambar terlihat adanya proyeksi skenario tanpa adanya percepatan, sehingga lambatnya peningkatan sertifikasi tanah yang mendekati angka kurang dari 50 juta bidang tanah. Setelah dilakukan skenario moderat, yaitu dengan menargetkan sertifikasi tanah sebanyak 5 juta menghasilkan proyeksi sertifikasi tanah yang cenderung meningkat yaitu lebih dari 100 juta sertifikat tanah. Sedangkan skenario progresif dengan melakukan skenario pencapaian target jumlah sertifikasi tanah yang terintegrasi akan meningkatkan keberhasilan jumlah sertifikasi tanah seluruh target di Indonesia sebanyak 126 juta bidang tanah. Sementara pada skenario dengan keterbatasan sumberdaya cenderung lambat dalam peningkatannya. Peningkatan hingga tahun 2030 maksimum sampai dengan 100 juta sertifikat bidang tanah. Hal ini dapat disebabkan karena adanya beberapa faktor seperti kesediaan masyarakat dalam melakukan sertifikasi, kurangnya pemahaman masyarakat terhadap manfaat sertifikasi lahan, infrastruktur yang kurang memadai, kurangnya sumberdaya petugas yang tidak setara dengan permintaan sertifikat tanah serta sulitnya akses dalam rangka survey atau peninjauan lokasi.

Berdasarkan hasil *indepth interview* bersama pakar dalam penelitian ini diperoleh faktor kendala dalam sertifikasi tanah diantaranya: 1) Ketidaktahuan cara pengurusan sertifikasi tanah; 2) ketidaktahuan manfaat sertifikasi; 3) Adanya anggapan biaya sertifikat tanah yang mahal; 4) Terbatasnya sosialisasi harga standar; 5) Lamanya waktu pengurusan tidak dapat diprediksi; 6) Merasa cukup aman dengan akta jual beli dan; 7) konflik akan pembagian lahan warisan. Permasalahan dan kendala ini kemudian dianalisis untuk memperoleh faktor mana yang paling prioritas. Analisis prioritas permasalahan dan kendala dilakukan dengan teknik ISM atau *Interpretative Structural Modelling*. Hasil analisis menggunakan ISM

menghasilkan struktur hirarki prioritas seperti pada Gambar 6 dan matriks *driver power* disajikan pada Gambar 7.



Gambar 6. Strukturisasi masalah dan kendala dalam sertifikasi tanah



Gambar 7. Matriks driver power

Hasil analisis menunjukkan faktor yang paling prioritas seperti (E1) Ketidaktahuan cara pengurusan sertifikasi tanah, kurangnya pemahaman masyarakat tentang tata cara pengurusan sertifikasi tanah menjadi salah satu permasalahan dan kendala paling prioritas. Kurangnya akses informasi dan sosialisasi terhadap masyarakat setempat dalam proses sertifikasi tanah menjadi faktor utama. Dari permasalahan tersebut, perlu upaya sosialisasi oleh pemerintah baik dari tingkat Kelurahan, Kabupaten/Kota bahkan dari Pusat agar informasi terkait sertifikasi dapat diterima dan masyarakat mengetahui manfaatnya.²²; (E3) Adanya anggapan biaya sertifikat tanah mahal, anggapan biaya sertifikat tanah yang mahal menjadikan masyarakat enggan melakukan sertifikasi tanah. Latar belakang perekonomian juga menjadikan anggapan tersebut semakin besar. Sementara budaya “calo” juga tidak dapat dihilangkan dari bayangan masyarakat, sehingga anggapan biaya mahal semakin melekat pada masyarakat. Perlu adanya sosialisasi

²² Agustina S, Karsadi dan Yusuf M, Hambatan Masyarakat dalam Pengurusan Sertifikat Tanah di Desa Simbangu Kabupaten Konawe Selatan, *Journal Selami*, IPB Vol.13 No.2

terkait standar pengurusan sertifikat tanah; (E5) Lamanya waktu pengurusan tidak dapat diprediksi, banyaknya permintaan atau permohonan sertifikasi tanah menjadikan lama waktu pengurusan tidak dapat diprediksi. Banyaknya akumulasi dari tahun-tahun sebelumnya juga menjadikan sulit terprediksi waktu dalam pengurusan sertifikat. Ketidaktahuan prosedur dalam mengajukan permohonan sertifikat tanah juga menjadikan waktu semakin panjang, karena perlu adanya penyesuaian format maupun keperluan administrasi lainnya. Perlu adanya manual book untuk dapat didistribusikan pada masyarakat baik dalam bentuk *online* maupun *textbook*; (E2) Ketidaktahuan manfaat sertifikasi, adanya miskomunikasi antar masyarakat dan stakeholder terkait tentang manfaat sertifikasi tanah merupakan permasalahan dan kendala dalam sertifikasi tanah. Kurangnya akses informasi tentang manfaat sertifikasi tanah menjadikan masyarakat kurang memahami tentang kebermanfaatannya tanah tersebut dimasa yang akan datang. Pemerintah dapat membangun sistem informasi untuk memberikan info terkait manfaat sertifikasi; (E4) Terbatasnya sosialisasi harga standar pengurusan, faktor terbatasnya akses informasi dan infrastruktur terhadap sosialisasi harga standar pengurusan menjadi permasalahan dalam sertifikasi tanah. Faktor lokasi desa atau wilayah juga menjadi kendala dalam penyampaian informasi, sehingga diperlukan *representative* di setiap desa untuk melakukan sosialisasi tentang seluruh informasi terkait sertifikasi tanah, baik teknis pendaftaran hingga biaya; (E6) Merasa cukup aman dengan akta jual beli, pada dasarnya bukti otentik administrasi kepemilikan tanah lebih akurat menggunakan sertifikat maupun akta jual beli. Namun, banyak masyarakat yang sudah memiliki akta jual beli merasa sudah aman sehingga tidak perlu melakukan sertifikasi terhadap tanah masyarakat itu sendiri. Padahal, jika dicermati ulang akta jual beli hanyalah dokumen perjanjian jual beli sebagai bukti pengalihan hak atas tanah, maka SHM merupakan dokumen yang menandakan jenis kepemilikan rumah yang paling kuat dan bisa diwariskan. Pemahaman pentingnya SHM daripada akta jual beli perlu terus disosialisasikan kepada masyarakat; (E7) Konflik akan pembagian lahan warisan, hukum akan warisan merupakan hal yang sangat sensitif, sehingga tidak menutup kemungkinan akan selalu ada konflik dalam pembagiannya. Konflik akan terus terjadi selama pemahaman terkait pembagian waris belum sepenuhnya dipahami oleh masyarakat. Optimalisasi lembaga bantuan hukum di masyarakat untuk meminimalisir konflik warisan memberikan solusi alternatif bagi masyarakat.

F. KESIMPULAN

Dari hasil analisis kajian bahwa sistem legalisasi sertifikasi tanah di perdesaan dapat mudah dilakukan dengan mengetahui faktor, skema dan upaya bersama sehingga dapat disimpulkan yaitu faktor yang mempengaruhi seseorang berkeinginan untuk melakukan sertifikasi tanah yang paling dominan adalah dapat menambah nilai objek tanah, mengurangi rasa ketakutan kehilangan tanah, dapat mengurangi sengketa tanah, meningkatkan investasi dan memudahkan akses permodalan; Skema dan kemudahan proses legalisasi dalam sertifikasi tanah diperlukan pemahaman bagi masyarakat untuk memperhatikan persyaratan dokumen sertifikasi

tanah, mengetahui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah hak dan pendaftaran bidang-bidang tersebut dalam daftar-daftar tanah serta *memfollow-up* status penerbitan sertifikat pada petugas BPN; Keberhasilan dalam sertifikasi tanah di Indonesia perlu upaya sosialisasi oleh pemerintah baik dari tingkat Kelurahan, Kabupaten/Kota bahkan dari Pusat agar informasi terkait sertifikasi dapat diterima dan masyarakat mengetahui manfaatnya serta adanya sosialisasi terkait standar harga pengurusan sertifikat tanah, pembuatan *manual book* atau tata cara pengurusan sertifikasi tanah untuk dapat didistribusikan pada masyarakat baik dalam bentuk *online* maupun *textbook*.

BIBLIOGRAPHY

Journals :

- Agustina S, Karsadi dan Yusuf M, Hambatan Masyarakat dalam Pengurusan Sertifikat Tanah di Desa Simbangu Kabupaten Konawe Selatan, *Journal Selami IPS*, Vol.13 No.2;
- Buntaine MT, Hamilton SE dan Millones M, Titling community Land to Prevent Deforestation: An evaluation of a best-case Program in Morona-Santiago, Ecuador, *Journal Global Environmental Change Elsevier*, Vol.33, 2015;
- Cheng W, How did Land Titling Affect China's Rural Land Rental Market? Size Compositioon and Efficiency, *Journal Land Uce Policy Elsevier*, Vol.82, 2019;
- Istikomah, Pengaruh Program Sertifikasi Tanah Terhadap Akses Permodalan bagi Usaha Mikro dan Kecil, *Jurnal Kawistara*, Vol.3 No.1, 2013;
- Leonhardt H, Braitto M dan Penker M, Why do farmers cares about rented land? Investigating the context of farmland tenur. *Journal of Soil and Water Consvration*, Vol.76 No.1, 2020;
- Linda SM dan Sahono, Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah dan Implikasi Hukumnya, *Jurnal Perspektif*, Vol.XVII No.2, 2012;
- Ma X, Land Tenure Security and Land Investments in Northwest China, *Journal Agricultural Economic Review*, Vol.7 No.3, 2011;
- Mardiana YS, Siregar H, Juanda B, Pengaruh Sertifikasi Tanah Terhadap Nilai Tanah dan Kondisi Ekonomi Masyarakat di Kabupaten Sukoharjo, *Jurnal Aplikasi Bisnis dan Manajemen*, Vol.2 No.3, 2016;
- Meeks R, Property Rights and Water Acces: Evidence from Land Titling in Rural Peru, *World Development by Elsevier*, 2018;
- Piza C, The Effect of Land Titling Programme on Household Access to Credit, *Journal of Development Studies*, Vol.7 No.3, 2015;
- Rajab, A Rejeki, Sutrisno BE dan Doramia AL, Sertifikat Hak Atas Tanah dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah, *Jurnal Notaris*, Vol.13, 2020;

- Ramadhani R. Peran Serta Masyarakat Dalam Upaya Pemberantasan Mafia Tanah Pasca Pandemi COVID-19, SANKSI 2022 (Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi), *Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*, 2022;
- Sahnan, Arba M dan Suhartana LWP, Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan, *Jurnal IUS*, Vol.7 No.3 2019;
- Sahono SML, Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah dan Implikasi Hukumnya, *Jurnal Perspektif*, Vol.XVIII No.2, 2012;
- Wang Y, Land Titling Program and Farmland Rental Market Participation in China: Evidence from Piot Province Land Use Policy. Elsevier, 2018;
- Widiatmaka, Munibah K, Sitorus SRP, Ambarwulan W, Firmansyah I, Appraisal Keberlanjutan Multidimensi Penggunaan Lahan Untuk Sawah di Karawang – Jawa Barat. *Jurnal Kawistara*; Vol.5 No.2, 2015;
- Yami M dan Snyder KA, After All and Belongs to the State: Examining the Benefits of Land Registration for Smallholders in Ethiopia, *Journal Land Degradation and Development*, Vol.27 No.3, 2016;

Websites :

- Agustin NK, Sinuraya JF dan Pasaribu SM, *Sertifikasi Lahan Pertanian Mendorong Peningkatan Produksi Pangan*, <https://www.litbang.pertanian.go.id/buku/konversi-fragmentasi-lahan/BAB-V-5.pdf> , 2007;
- Balqis Fallahnda, *Portal Informasi Indonesia*, Tirto.Id. <https://tirto.id/cara-alur-dan-syarat-mengurus-sertifikat-tanah-di-bpn-fZcA>, 2020;

Books :

- Fernandez AM, 2014, *Hambatan Hukum dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara Sporadik demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Adat*, Brawijaya, Malang;
- Kousar R, Makhdam MSA dan Ashfaq M., 2015, *Impact of land ownership on the household welfare in rural Pakistan*, World Bank Conference on Land and Poverty, Washington DC.