

PRINSIP KEHATI-HATIAN PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK OLEH KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN ASAHAN

Bahmid¹, Irda Pratiwi², Syahransyah³, Rapi Rahmansyah⁴

Fakultas Hukum, Universitas Asahan

Jl. Ahmad Yani, Kisaran Kota, Kec. Kisaran Barat, 21214

Email: bahmid1979@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi prinsip kehati-hatian dalam proses penerbitan sertifikat hak milik oleh Kantor ATR/BPN Kabupaten Asahan. Prinsip kehati-hatian sangat penting dalam menjamin keabsahan sertifikat dan mencegah sengketa tanah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus, teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Hasil menunjukkan bahwa penerapan prinsip ini telah dilakukan namun masih menghadapi kendala dalam pelaksanaan teknis dan administratif. Rekomendasi meliputi penguatan SDM, peningkatan digitalisasi data, serta penyederhanaan prosedur untuk efisiensi dan efektivitas layanan.

Kata Kunci: kehati-hatian, Penerbitan, pertanian

Abstrack

This study aims to analyze the implementation of the precautionary principle in the land title certificate issuance process by the ATR/BPN Office of Asahan Regency. The precautionary principle is crucial in ensuring the validity of certificates and preventing land disputes. This study used a qualitative approach with a case study method, with data collection techniques including interviews, observation, and documentation. The results indicate that this principle has been implemented, but still faces obstacles in technical and administrative implementation. Recommendations include strengthening human resources, increasing data digitization, and simplifying procedures for service efficiency and effectiveness.

Keywords: precautionary principle, issuance, land

Pendahuluan

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹

Sistem pendaftaran tanah yang di terapkan pada masa kolonial tersebut memiliki tujuan yang berbeda dengan masa penetapan Undang-Undang pokok agraria yang secara umum pemberlakuan Undang-Undang pokok agrarian memberikan arah yang jelas mengenai tujuan dari pendaftaran tanah. Pasal 19 (1) UUPA menyatakan “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.” Tujuan pendaftaran tanah

¹ Suardi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Badan Penerbit IBLAM, 2005), hal 20.

yang lebih detail terdapat dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²

Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati. Prinsip kehati-hatian dalam lingkup global dikenal dengan *prudential principle* atau *precautionary principle*. Prinsip kehati-hatian atas sebuah perbuatan akan diambil jika terdapat suatu bukti yang cukup, sehingga tanpa adanya suatu bukti yang cukup tidak akan dilakukan suatu tindakan tertentu. Prinsip kehati-hatian memiliki tujuan untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia.³

Dalam pendaftaran tanah, prinsip kehati-hatian merupakan perwujudan dari salah satu asas dalam pendaftaran tanah, yaitu asas aman. Asas aman mengedepankan pelaksanaan administrasi yang didasarkan pada informasi, dokumen yang lengkap dan dipersiapkan secara kehati-hatian dan ketelitian sehingga menghasilkan keputusan yang akurat dan berkepastian hukum. Asas aman menuntut kehati-hatian dari aparatur pemerintah di dalam setiap kali melakukan suatu perbuatan.⁴

Pasal 32 UUPA memberikan penjelasan mengenai hak milik atas tanah di Indonesia. Intinya, hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, sedangkan badan hukum yang dapat memiliki hak milik atas tanah akan ditentukan oleh pemerintah beserta syarat-syarat yang harus dipenuhi. Ketentuan ini bertujuan untuk menjaga kedaulatan dan pengelolaan tanah agar tetap berada di tangan warga negara Indonesia serta badan hukum yang memenuhi syarat yang ditetapkan oleh pemerintah.⁵

Pasal 19 UUPA (Undang-undang Pokok Agraria) mengatur tentang kewajiban pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia guna menjamin kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah. Pendaftaran ini mencakup pengukuran, perpetaan, pembukuan, pendaftaran hak-hak atas tanah, dan pemberian surat bukti kepemilikan. Proses pendaftaran harus mempertimbangkan kondisi dan kebutuhan masyarakat serta dinamika sosial-ekonomi, dan biaya pendaftaran diatur sedemikian rupa sehingga masyarakat yang tidak mampu dapat dibebaskan dari biaya tersebut.⁶

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut "stelsel negatif bertendensi positif" adalah sistem yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Stelsel negative* dalam sistem ini ialah, pendaftaran tanah tidak memberikan jaminan mutlak atas

² Hadi Arnowo Waskito, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Jakarta: Pranada Media Group, 2019), hal. 14.

³ Sukardan Aloysius, "Prinsip Kehati-Hatian Serta Akibat Hukum Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang" 1, no. 4 (2023), hal 14-15.

⁴ Tasya Aisyah and Putri Saleh, "Prinsip Kehati-Hatian Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Sedang Dalam Sengketa Pada Program PTSL," *Jurnal Unes Law Review* 6, no. 1 (2023): 3560-71, <https://review-unes.com/>.

⁵ Peraturan pemerintah, "Peraturan Pemerintah No 24 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat 2" (Jakarta, 1997).

⁶ Undang Undang Pokok Agraria, "Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tentang Pendaftaran Tanah" (Jakarta, 1960).

kebenaran data yang didaftarkan. Artinya, sertifikat tanah yang diterbitkan bukanlah bukti mutlak kepemilikan. Sertifikat dianggap sebagai bukti kuat, tetapi bisa digugat oleh pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut. Meskipun demikian, sistem ini cenderung ke arah positif karena negara berusaha memberikan kepastian hukum yang lebih baik melalui penerbitan sertifikat tanah.

Sistem pendaftaran tanah stelsel negatif bertendensi positif di Indonesia memberikan bukti kepemilikan tanah yang kuat melalui sertifikat, tetapi tidak menutup kemungkinan untuk adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut. Sistem ini berusaha memberikan kepastian hukum yang lebih baik sambil tetap memperhatikan hak-hak semua pihak yang berkepentingan.⁷

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Seperti diuraikan dalam uraian, data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah itu mempunyai sifat terbuka untuk umum, hingga pihak yang berkepentingan dapat mencocokkan data dalam sertifikat itu dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan di kantor pertanahan.⁸

Penerbitan sertifikat sebagai hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan untuk pertama kali bertujuan agar pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak. Dengan demikian, penerbitan sertifikat adalah untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan.⁹

Perubahan yang fundamental di bidang keagrarian termasuk di dalamnya sistem pendaftaran tanah adalah ketika di berlakukannya undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Secara bertahap sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengalami perubahan terutama dengan pemberlakuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan diganti dengan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada masa yang akan datang peraturan tentang pendaftaran tanah harus dapat mengakomodir perkembangan teknologi dan sosial ekonomi.¹⁰

Dalam peraturan perundang-undang yang berkaitan dengan pertanahan selain dalam undang – undang pokok agraria (UUPA) dimuat ketentuan sertifikat sebagai tanda bukti hak milik dan pemberian sertifikat dilakukan dengan akta pejabat pembuat akta tanah dan wajib di daftarkan pada kantor agrarian kabupaten/kotamadya untuk dicatatkan pada buku tanah dan serifikat hak yang bersangkutan.¹¹

Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) memiliki peran utama dalam proses penerbitan sertifikat hak milik di Indonesia.

⁷ Peraturan pemerintah, “Peraturan Pemerintah No 24 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat 2.”

⁸ La Asiri and Herman Lawelai, “Analisis Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dan Implikasinya Terhadap Pembangunan Berkelanjutan Di Kota Baubau” 9, no. 2 (2024): 134–42.

⁹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, ed. Sinar Grafika (Jakarta: Cahaya Prima Sentosa, 2014).

¹⁰ Waskito, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*.

¹¹ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Karya Unipress, 2003).

Kabupaten Asahan, sebagai salah satu wilayah di Indonesia, memiliki tantangan tersendiri dalam implementasi proses ini. Di tengah kompleksitas hukum dan tantangan administratif, prinsip kehati-hatian menjadi landasan penting dalam memastikan integritas dan keabsahan setiap sertifikat yang diterbitkan.

Penelitian ini merekomendasikan beberapa langkah untuk meningkatkan implementasi prinsip kehati-hatian, termasuk peningkatan pelatihan bagi petugas, investasi dalam sistem informasi yang lebih canggih, serta penyederhanaan proses birokrasi. Dengan demikian, diharapkan penerbitan sertifikat hak milik dapat dilakukan dengan lebih efisien dan akurat, meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan nasional.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus. Data dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan analisis dokumen terkait proses penerbitan sertifikat hak milik. Responden utama adalah petugas ATR/BPN yang terlibat langsung dalam proses penerbitan sertifikat hak milik.

Kabupaten Asahan, sebagai bagian dari Indonesia, tidak terlepas dari kompleksitas masalah pertanahan. Tantangan seperti konflik kepemilikan, perubahan tata ruang, dan kurangnya kepastian hukum menjadi beberapa hal yang perlu ditangani secara serius. Dalam konteks ini, implementasi prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertifikat hak milik oleh Kantor ATR/BPN Kabupaten Asahan menjadi sangat penting.

Hasil Penelitian

Proses penerbitan Sertifikat Hak Milik oleh Kantor ATR/BPN Kabupaten Asahan sudah berjalan secara sistematis, mencakup tahapan administrasi, verifikasi lapangan, hingga penerbitan sertifikat. Namun, masih terdapat kendala seperti dokumen yang tidak lengkap, batas tanah yang tidak jelas, kurangnya petugas, serta rendahnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya sertifikasi. Meskipun prinsip kehati-hatian telah diterapkan untuk mencegah kesalahan dan konflik kepemilikan, efektivitasnya masih terbatas. Oleh karena itu, diperlukan perbaikan melalui penguatan verifikasi data, peningkatan SDM, edukasi publik, dan pemanfaatan teknologi informasi agar proses sertifikasi lebih cepat, akurat, dan transparan.

Memahami secara mendalam proses penerbitan sertifikat hak milik oleh Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Asahan.

Sertifikat hak atas tanah diterbitkan sesuai dengan berbagai undang-undang dan peraturan, termasuk Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Undang-undang dan peraturan ini mengawasi proses penerbitan sertifikat hak atas tanah. Beberapa aturan dan peraturan ini dijelaskan dalam paragraf berikut.

Dalam penyelenggaraan pelayanan publik yang berkaitan dengan pendaftaran dan penerbitan sertifikat hak atas tanah, Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Asahan memegang peranan yang sangat penting. Hal ini dikarenakan ATR merupakan lembaga yang bertugas melaksanakan sertifikasi tanah di daerah tersebut. Berdasarkan hasil penelitian ini, telah dilakukan berbagai upaya untuk menyederhanakan prosedur

dan meningkatkan efisiensi proses penerbitan sertifikat, namun masih terdapat berbagai permasalahan dan kendala dalam proses tersebut.

Proses penerbitan sertifikat hak milik atas tanah di Kantor ATR/BPN Kabupaten Asahan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta ketentuan lain yang terkait. Secara umum, proses penerbitan sertifikat hak milik atas tanah terdiri dari beberapa tahapan utama, yaitu pengajuan permohonan dan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah. Agar proses penerbitan sertifikat hak milik atas tanah dapat berjalan dengan baik, maka perlu dilakukan tahapan-tahapan dalam proses penerbitan sertifikat hak milik atas tanah dengan benar.¹²

a. Pengajuan Permohonan

Tahap ini merupakan tahap awal yang harus dilalui oleh pemohon untuk memperoleh sertifikat hak milik atas tanah. Pemohon diharuskan untuk mengajukan permohonan untuk memperoleh sertifikat tersebut. Pemohon harus menyerahkan dokumen yang diperlukan, yang dapat berupa fotokopi kartu tanda penduduk, surat keterangan kepemilikan tanah saat ini, dan dokumen lain yang sesuai dengan jenis hak milik yang dimohon. Pengajuan ini dilakukan langsung ke Kantor ATR/BPN Kabupaten Asahan, di mana dokumen akan dinilai untuk mengetahui kelengkapannya sesuai dengan persyaratan.

b. Verifikasi Lapangan dan Pengukuran Lahan

Setelah dipastikan bahwa dokumen yang diserahkan telah lengkap informasinya, maka pihak BPN akan melakukan verifikasi lapangan. Dalam konteks prosedur verifikasi ini, proses pengukuran dan pemetaan tanah yang diajukan untuk disertifikasi merupakan kegiatan yang penting. Tujuan dari metode ini adalah untuk memastikan bahwa batas-batas tanah yang dimohonkan sesuai dengan keadaan sebenarnya yang ada di lapangan dan tidak berbenturan dengan tanah milik pihak lain.¹³

c. Pemeriksaan Legalitas dan Pemeriksaan Berkas

Setelah proses pengukuran dan penandaan batas-batas tanah selesai, tahap selanjutnya adalah menentukan apakah tanah yang dimaksud termasuk dalam parameter yang diizinkan atau tidak. Untuk itu, dokumen dan data terkait perlu diperiksa di kantor ATR/BPN. Selain melakukan investigasi terhadap kemungkinan gugatan hukum yang terkait dengan tanah tersebut, pihak berwenang dari BPN akan memeriksa apakah tanah tersebut telah terdaftar di bawah sistem pertanahan terkait atau tidak.¹⁴

d. Penerbitan Sertifikat

¹²Badan Pertanahan Nasional (BPN). (2020). Panduan Pendaftaran Tanah dan Sertifikasi Kepemilikan Tanah. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional.

¹³Lumban Tobing, S. (2019). Pelaksanaan Sertifikasi Tanah di Indonesia: Studi Kasus Kabupaten Asahan. Medan: Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara.

¹⁴Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). (2017). Peraturan Menteri ATR/BPN No. 2 Tahun 2017 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah. Jakarta: ATR/BPN.

Setelah proses pengukuran dan penandaan batas-batas tanah selesai, tahap selanjutnya adalah menentukan apakah tanah yang dimaksud termasuk dalam parameter yang diizinkan atau tidak. Untuk itu, dokumen dan data terkait perlu diperiksa di kantor ATR/BPN. Selain melakukan investigasi terhadap kemungkinan gugatan hukum yang terkait dengan tanah tersebut, pihak berwenang dari BPN akan memeriksa apakah tanah tersebut telah terdaftar di bawah sistem pertanahan terkait atau tidak.

Tujuan utama penelitian ini adalah untuk menyelidiki cara-cara di mana variabel internal dan eksternal memengaruhi kelancaran proses sertifikasi tanah serta hambatan yang dihadapinya.

Faktor Administrasi dan Birokrasi

Terdapat sejumlah variabel penting yang berkontribusi terhadap pelaksanaan prosedur sertifikasi hak atas tanah yang efisien. Salah satu aspek tersebut adalah sistem administrasi yang digunakan di dalam Kantor ATR/BPN Kabupaten Asahan. Pengalaman di lapangan menunjukkan bahwa prosedur administrasi sering kali masih menjadi kendala terbesar dalam penerbitan sertifikat yang efektif, meskipun sistem yang berlaku saat ini sudah transparan dan diawasi oleh pemerintah. Perbedaan antara dokumen yang diserahkan pemohon dengan dokumen yang disimpan di kantor BPN merupakan contoh hambatan internal.

a. Masalah dan Sengketa Batas Tanah

Salah satu permasalahan utama yang mungkin muncul selama proses perolehan sertifikat hak atas tanah adalah pertanyaan tentang letak batas-batas hak milik. Terdapat hubungan langsung antara ketelitian pemohon dalam mengukur dan memetakan tanah yang dimohon dengan kejelasan batas-batas hak milik yang diajukan. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan juru ukur tanah yang bekerja di Kantor ATR/BPN Kabupaten Asahan, masih banyak tanah yang batasnya tidak jelas, baik di lapangan maupun dalam dokumen yang sah.

b. Ketidaktahuan Publik Tentang Proses Sertifikasi

Kurangnya pemahaman atau ketidaktahuan masyarakat terhadap nilai sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu variabel yang mempengaruhi kelancaran proses sertifikasi. Hal ini menjadi salah satu faktor yang dapat menghambat proses sertifikasi. Berdasarkan serangkaian wawancara dengan sejumlah orang yang telah mengajukan permohonan sertifikat hak atas tanah, ditemukan bahwa sebagian besar dari mereka tidak memiliki pemahaman yang lengkap tentang perbedaan antara sertifikat tanah, Surat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan sertifikat hak atas tanah yang sah.

c. Masalah Regulasi dan Kebijakan yang Tidak Konsisten

Terdapat sejumlah faktor eksternal yang mempengaruhi kelancaran proses sertifikasi. Salah satu penyebabnya adalah adanya perbedaan peraturan perundang-undangan dan kebijakan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Meskipun terdapat aturan yang jelas yang mengatur proses sertifikasi tanah di tingkat nasional, namun terkadang terdapat perbedaan pemahaman dan

kebijakan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, yang sering kali menimbulkan kerancuan dalam penerapan peraturan tersebut di lapangan.

Berdasarkan hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur yang mempengaruhi kelancaran proses penerbitan sertifikat hak atas tanah di Kabupaten Asahan merupakan berbagai hal yang saling terkait. Terdapat sejumlah kendala yang perlu diatasi, antara lain kendala administrasi, masalah batas wilayah, kesalahpahaman masyarakat tentang relevansi sertifikat hak atas tanah, keterbatasan sumber daya manusia di Kantor ATR/BPN, dan kontradiksi peraturan yang berlaku saat ini.¹⁵

Kendala Proses Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Asahan

a. Kendala Administratif dan Dokumentasi yang Tidak Lengkap

Prosedur sertifikasi tanah biasanya terhambat oleh sejumlah kendala signifikan yang sering ditemui. Masalah administrasi dan kurangnya dokumentasi adalah contoh dari kendala ini. Meskipun prosedur administratif untuk menyerahkan sertifikat dikontrol secara eksplisit, sebagian besar orang secara konsisten gagal untuk menyerahkan semua dokumen yang diperlukan. Alasan paling umum untuk keterlambatan dalam proses verifikasi dan validasi dokumen penting adalah penyertaan dokumen yang tidak lengkap atau salah.

b. Masalah dan Sengketa Batas Tanah yang Kompleks

Adanya batas wilayah yang tidak jelas atau bahkan tumpang tindih antar bidang tanah yang berbeda merupakan kendala utama yang harus diatasi untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah di Kabupaten Asahan. Hal ini menjadi salah satu tantangan yang harus diselesaikan. Salah satu tantangan yang paling signifikan adalah masalah ini. Khususnya wilayah yang belum terdaftar secara lengkap atau wilayah yang memiliki sejarah kepemilikan tanah yang rumit, lebih mungkin mengalami sengketa batas wilayah yang berlangsung lama dan sulit diselesaikan.

c. Keterbatasan Sumber Daya Manusia di Kantor ATR/BPN Kabupaten Asahan

Kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) yang tersedia di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Asahan dan Kepolisian Daerah Provinsi Asahan menjadi salah satu kendala utama yang menyebabkan proses sertifikasi hak milik tidak berjalan efektif. Jumlah aparatur BPN yang tersedia saat ini masih belum memadai, padahal berbagai upaya telah dilakukan untuk meningkatkan kemampuan aparatur. Salah satu contoh nyata dari fenomena ini adalah penyelenggaraan sertifikasi yang melibatkan jumlah aparatur yang cukup banyak. Sementara itu, jumlah permohonan sertifikasi tanah di Kabupaten Asahan cenderung meningkat dari tahun ke tahun.

¹⁵Taufik, M., & Hidayat, R. (2018). Kendala dalam Proses Pendaftaran Tanah di Kantor BPN Kabupaten Asahan: Tinjauan Empiris. *Jurnal Administrasi Publik*, 6(2), 87-95.

d. Kurangnya Sosialisasi dan Pemahaman Masyarakat Mengenai Pentingnya Sertifikasi Tanah

Kurangnya pemahaman masyarakat akan pentingnya memiliki sertifikat hak atas tanah juga menjadi kendala yang cukup berarti dalam proses sertifikasi tanah di Kabupaten Asahan. Banyak masyarakat yang beranggapan bahwa kepemilikan tanah secara sah hanya memerlukan Sertifikat Tanah atau Surat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan mereka tidak menyadari bahwa hanya sertifikat hak atas tanah yang memberikan kepastian hukum yang jelas mengenai status kepemilikan tanah.

Agar sertifikat hak atas tanah dapat diterbitkan, terlebih dahulu harus melalui beberapa prosedur sebagai bagian dari proses penerbitan sertifikat:

- 1) Pengajuan Permohonan dan Pemeriksaan Administrasi
- 2) Verifikasi Lapangan dan Pengukuran Lahan
- 3) Pemeriksaan Legalitas dan Verifikasi Data
- 4) Penerbitan *Sertifikat Kepemilikan*¹⁶

Selain itu, beberapa pemohon juga tidak menyadari bahwa beberapa dokumen yang mereka miliki tidak memenuhi persyaratan atau tidak sah menurut hukum. Misalnya, beberapa surat keterangan yang diakui oleh masyarakat setempat tidak tercatat secara resmi di kantor kelurahan atau kecamatan, sehingga tidak diakui dalam proses sertifikasi tanah. Oleh karena itu, sosialisasi mengenai kelengkapan dan keabsahan dokumen yang diperlukan dalam proses sertifikasi perlu dilakukan lebih intensif kepada masyarakat, agar mereka tidak mengalami kesulitan saat mengajukan permohonan sertifikat.

- 1) Dokumen Tidak Lengkap atau Tidak Konsisten
- 2) Masalah Batas Wilayah yang Kabur atau Tumpang Tindih
- 3) Sumber Daya Manusia (SDM) Terbatas

Rekomendasi dan Solusi untuk Perbaiki Situasi

Mengatasi permasalahan yang telah disebutkan di atas dapat dilakukan dengan menggunakan langkah-langkah dan solusi sebagai berikut:

Peningkatan sosialisasi dengan masyarakat secara lebih menyeluruh Untuk memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai prosedur dan dokumen yang diperlukan dalam pengajuan sertifikasi tanah, pemerintah perlu melakukan sosialisasi yang lebih mendalam kepada masyarakat. Hal ini akan membantu mengurangi kesalahan administrasi dan meningkatkan pemahaman masyarakat tentang pentingnya sertifikasi tanah. Penggunaan teknologi informasi sedang ditingkatkan.

Kantor ATR/BPN Kabupaten Asahan memiliki kemampuan untuk memanfaatkan teknologi informasi secara lebih efisien guna mempercepat pengelolaan dokumen dan data. Verifikasi dokumen dan pengolahan data dapat dilakukan secara lebih tepat waktu dan efektif apabila diterapkan sistem digitalisasi yang tepat. Meningkatkan kualitas sumber daya manusia sekaligus menambah jumlah petugas disamping memberikan pelatihan lebih lanjut di

¹⁶ Wawancara dengan Kepala Kantor ATR/BPN Kabupaten Asahan, op. cit

bidang teknologi informasi dan kemampuan penting lainnya, pemerintah perlu mempertimbangkan untuk menambah jumlah petugas di Kantor ATR/BPN Kabupaten Asahan yang dipekerjakan di sana.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa proses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Tanah oleh Kantor ATR/BPN Kabupaten Asahan telah dilaksanakan secara sistematis dan terstruktur melalui tahapan administrasi, verifikasi lapangan, hingga penerbitan sertifikat. Meskipun demikian, proses tersebut masih menghadapi berbagai kendala seperti kelengkapan dokumen yang tidak memadai, ketidakjelasan batas wilayah, keterbatasan sumber daya manusia, serta rendahnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya sertifikasi tanah.

Dalam pelaksanaannya, Kantor ATR/BPN telah menerapkan asas kehati-hatian dengan memastikan setiap tahap diperiksa secara cermat untuk menghindari konflik kepemilikan dan ketidaksesuaian data. Namun, efektivitas penerapan asas tersebut masih perlu ditingkatkan, terutama melalui penguatan verifikasi data dan pemanfaatan teknologi informasi guna mendukung percepatan dan akurasi proses administrasi pertanahan.

Daftar Pustaka

- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, ed. Sinar Grafika (Jakarta: Cahaya Prima Sentosa, 2014).
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Karya Unipress, 2003).
- Badan Pertanahan Nasional (BPN). (2020). *Panduan Pendaftaran Tanah dan Sertifikasi Kepemilikan Tanah*. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional.
- Hadi Arnowo Waskito, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Jakarta: Pranada Media Group, 2019), hal. 14.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). (2017). *Peraturan Menteri ATR/BPN No. 2 Tahun 2017 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah*. Jakarta: ATR/BPN.
- La Asiri and Herman Lawelai, “Analisis Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dan Implikasinya Terhadap Pembangunan Berkelanjutan Di Kota Baubau” 9, no. 2 (2024): 134–42.
- Lumban Tobing, S. (2019). *Pelaksanaan Sertifikasi Tanah di Indonesia: Studi Kasus Kabupaten Asahan*. Medan: Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara.
- Suardi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Badan Penerbit IBLAM, 2005), hal 20.
- Sukardan Aloysius, “Prinsip Kehati-Hatian Serta Akibat Hukum Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang” 1, no. 4 (2023), hal 14-15.
- Tasya Aisyah and Putri Saleh, “Prinsip Kehati-Hatian Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Sedang Dalam Sengketa Pada Program PTSL,” *Jurnal Unes Law Review* 6, no. 1 (2023): 3560–71, <https://review-unes.com/>.

Taufik, M., & Hidayat, R. (2018). Kendala dalam Proses Pendaftaran Tanah di Kantor BPN Kabupaten Asahan: Tinjauan Empiris. *Jurnal Administrasi Publik*, 6(2), 87-95.

Undang Undang Pokok Agraria, “Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tentang Pendaftaran Tanah” (Jakarta, 1960).

Peraturan pemerintah, “Peraturan Pemerintah No 24 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat 2” (Jakarta, 1997).

Peraturan pemerintah, “Peraturan Pemerintah No 24 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat 2.”

Waskito, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*.