



Kendala dan Dampak Pendaftaran Tanah Tidak Bersertifikat pada Peningkatan Pendapatan Daerah Kota Kendari

Constraints and Impact of Uncertified Land Registration on Increasing Local Revenue

Reyhand Batara Lubis¹, Ma'ruf Akib², Wahyudi Umar³

1. Universitas Muhammadiyah Kendari, Indonesia. E-mail: lbsreyhand@gmail.com.
2. Universitas Muhammadiyah Kendari, Indonesia. E-mail: marufakib@umkendari.ac.id.
3. Universitas Muhammadiyah Kendari, Indonesia. E-mail: wahyudi.umar@umkendari.ac.id.

ARTICLE INFO

Keywords:

Land registration;
Uncertified land;
Regional Revenue

ABSTRACT

Uncertified land registration is a common problem in Indonesia. Uncertified land is often not registered in existing land registration systems, making land ownership unclear and challenging to protect. Uncertified land registration impacts local revenues because unregistered land will become a tax object that can increase local government revenue. However, the complicated and complex registration process is often an obstacle for communities to register their land. This research aim is to identify the challenges faced in writing uncertified land and their impact on increasing regional income. This research uses empirical normative methods, where normative approaches are used to analyze regulations or laws that apply in a field. At the same time, an empirical approach is used to collect data related to the reality of phenomena observed in the area. The results showed that obstacles in registering uncertified land include limited accurate and complete data and information, complicated and time-consuming registration processes, complex legal problems related to land claims, and limited human resources and funds to register. The impact of uncertified land registration on increasing regional revenue is through increasing tax revenue for local governments because land that has not been registered will become a tax object that can increase government revenue.

INFO ARTIKEL

Kata kunci:

Pendaftaran Tanah;
Tanah Tidak
Bersertifikat;
Pendapatan Daerah

ABSTRAK

Pendaftaran tanah tidak bersertifikat adalah masalah yang sering ditemukan di Indonesia. Tanah yang tidak bersertifikat sering kali tidak terdaftar di dalam sistem pendaftaran tanah yang ada sehingga kepemilikan tanah tersebut menjadi tidak jelas dan sulit untuk dilindungi. Pendaftaran tanah tidak bersertifikat memiliki dampak pada pendapatan daerah karena tanah yang belum terdaftar akan menjadi objek pajak yang dapat meningkatkan pendapatan pemerintah daerah. Namun, proses pendaftaran yang rumit dan kompleks sering kali menjadi kendala bagi masyarakat untuk mendaftarkan tanah mereka. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi kendala-kendala yang dihadapi dalam proses pendaftaran tanah tidak bersertifikat dan dampaknya terhadap peningkatan pendapatan daerah.

Penelitian ini menggunakan metode normatif empiris, dimana pendekatan normatif digunakan untuk menganalisis peraturan atau hukum yang berlaku dalam suatu bidang. Sementara pendekatan empiris digunakan untuk mengumpulkan data yang berkaitan dengan realitas fenomena yang diamati dalam bidang tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kendala-kendala dalam proses pendaftaran tanah tidak bersertifikat meliputi keterbatasan data dan informasi yang akurat dan lengkap, proses pendaftaran yang rumit dan memakan waktu yang lama, permasalahan hukum yang kompleks terkait dengan klaim atas tanah, dan keterbatasan sumber daya manusia dan dana untuk melakukan pendaftaran. Dampak dari pendaftaran tanah tidak bersertifikat terhadap peningkatan pendapatan daerah adalah melalui meningkatnya penerimaan pajak bagi pemerintah daerah karena tanah yang belum terdaftar akan menjadi objek pajak yang dapat meningkatkan pendapatan pemerintah.

1. Pendahuluan

Kota Kendari merupakan salah satu kota di Sulawesi Tenggara yang memiliki luas wilayah yang terbatas yakni 271,8 km².¹ Namun, dalam beberapa tahun terakhir, terjadi peningkatan jumlah penduduk yang cukup signifikan. Hal ini menyebabkan semakin tingginya permintaan terhadap lahan untuk membangun rumah atau tempat usaha. Akibatnya, banyak masyarakat yang mengambil tindakan untuk mengambil alih tanah-tanah yang dianggap kosong atau tidak dimanfaatkan oleh siapa pun.²

Pada umumnya, tanah-tanah tersebut tidak memiliki sertifikat atau dokumen resmi yang dapat menunjukkan kepemilikannya. Hal ini menimbulkan banyak masalah hukum, karena tidak ada cara yang jelas untuk menentukan siapa yang berhak memiliki tanah tersebut. Selain itu, banyak masyarakat yang mengalami kesulitan dalam melakukan pendaftaran tanah ke kantor pertanahan setempat, karena tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah.

Kondisi ini semakin diperparah dengan minimnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya memiliki sertifikat tanah. Sebagian besar masyarakat di Kota Kendari masih berpikir bahwa kepemilikan tanah dapat ditentukan berdasarkan hak yang diperoleh melalui warisan, pembelian secara turun temurun, atau penggunaan lahan secara terus-menerus selama bertahun-tahun.³

Hal ini menyebabkan banyak kasus tanah tidak bersertifikat yang menjadi perhatian masyarakat dan pemerintah setempat. Banyak masyarakat yang mengaku memiliki tanah namun tidak memiliki dokumen yang sah sebagai bukti kepemilikan. Pendaftaran atas tanah adalah salah satu cara untuk memberikan kepastian hukum kepada pengguna tanah. Dengan melakukan pendaftaran, hak kepemilikan atas tanah akan tercatat secara resmi

¹ "Luas Wilayah Menurut Kecamatan (Km2), 2016-2018," *Badan Pusat Statistik Kota Kendari*, last modified 2018, accessed May 12, 2023, <https://kendarikota.bps.go.id/indicator/153/50/1/luas-wilayah-menurut-kecamatan.html>.

² Alwan Alwan, Roland A. Barkey, and Syafri Syafri, "Perubahan Penggunaan Lahan Dan Keselarasan Rencana Pola Ruang Di Kota Kendari," *Urban and Regional Studies Journal* 3, No. 1 (2021): p. 1-5.

³ Shinta Arjunita Saputri et al., "Tradisi Kalosara Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kecamatan Baito Kabupaten Konawe Selatan," *LISANI: Jurnal Kelisanan Sastra dan Budaya* 3, No. 2 (2020): p. 7.

dan jelas, sehingga akan memudahkan dalam pembuktian kepemilikan dan penggunaan tanah.⁴

Tanpa adanya pendaftaran, pengguna tanah hanya mengandalkan bukti-bukti yang sulit dibuktikan secara hukum seperti sertifikat tanah atau akta jual beli.⁵ Hal ini dapat menimbulkan masalah dan sengketa terkait kepemilikan dan penggunaan tanah yang sulit untuk diselesaikan. Selain memberikan kepastian hukum, pendaftaran atas tanah juga dapat mempermudah dalam memperoleh akses terhadap berbagai layanan dan fasilitas publik seperti listrik, air bersih, dan fasilitas kesehatan. Hal ini sejalan dengan studi Crysta & Budisusanto yang menunjukkan masalah legalitas tanah menjadi penghambat pendirian jaringan PDAM di daerah penelitiannya.⁶ Oleh karena itu, pendaftaran atas tanah sangat penting dilakukan untuk menjaga kepastian hukum dan melindungi hak-hak pengguna tanah.

Sertifikat tanah merupakan bukti sah yang menunjukkan bahwa seorang pemilik tanah adalah pemilik sah atas tanah tersebut. Tanpa sertifikat, kepemilikan tanah dapat disengketakan dan dapat menimbulkan masalah hukum. Pendaftaran tanah yang bersertifikat memiliki manfaat yang banyak, terutama dalam hal peningkatan pendapatan daerah.

Namun, di Indonesia masih banyak tanah yang tidak bersertifikat. Menurut data Badan Pertanahan Nasional (BPN), dari total 157 juta bidang tanah di Indonesia, baru sekitar 46% yang bersertifikat. Hal ini disebabkan oleh berbagai kendala yang menghambat proses pendaftaran tanah. Di samping itu dampak dari pendaftaran tanah yang tidak bersertifikat juga sangat besar, terutama pada peningkatan pendapatan daerah. Oleh karena itu, penelitian yang membahas kendala dan dampak pendaftaran tanah tidak bersertifikat pada peningkatan pendapatan daerah perlu dilakukan untuk menemukan solusi yang tepat dalam mengatasi masalah tersebut. Dalam penelitian ini, penulis akan membahas lebih lanjut tentang kendala-kendala yang dihadapi dalam proses pendaftaran tanah yang tidak bersertifikat dan dampaknya pada peningkatan pendapatan daerah.

2. Metode

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif-empiris yaitu penelitian yang menggabungkan pendekatan normatif dan empiris.⁷ Pendekatan normatif digunakan untuk menganalisis peraturan atau hukum yang berlaku dalam suatu bidang.⁸ Sementara pendekatan empiris digunakan untuk mengumpulkan data yang berkaitan dengan realitas

⁴ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali," *Negara Hukum* 2, No. 2 (2011): p. 287–306.

⁵ Asta Tri Setiawan, Sri Kistiyah, and Rofiq Laksamana, "Problematisasi Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi," *Tunas Agraria* 4, No. 1 (2021): p. 22–39.

⁶ Elpidia Agatha Crysta and Yanto Budisusanto, "Identifikasi Permukiman Kumuh Berdasarkan Tingkat RT Di Kelurahan Keputih, Kota Surabaya," *Jurnal Teknik ITS* 6, No. 2 (2017).

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jurnal Penelitian Hukum, 2019.

⁸ Ming-Hsi Sung and Wahyudi Umar, "A New Industry and Tax Base on Taxing Esports in Indonesia," *Jurnal Media Hukum* 27, No. 2 (2020).

fenomena yang diamati dalam bidang tersebut.⁹ Data dikumpulkan dari wawancara, buku-buku, jurnal, hukum yang relevan, dan peraturan.¹⁰

3. Kendala Pendaftaran Tanah Tidak Bersertifikat

Pendaftaran Tanah Tidak Bersertifikat (TTB) di Kota Kendari merupakan salah satu hal yang sangat penting dalam upaya pemetaan dan pengelolaan tanah di daerah tersebut. Hasil wawancara dengan Kepala Seksi Survei & Pemetaan BPN Provinsi Sulawesi Tenggara menunjukkan bahwa tanah tidak bersertifikat di Kota Kendari masih banyak ditemukan di beberapa daerah yang belum tersentuh oleh pembangunan atau belum terdata secara resmi oleh pemerintah. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat dan pemerintah setempat untuk melakukan pendaftaran TTB agar dapat dikelola dengan baik dan optimal.

Pada umumnya, tanah terlantar atau tak bertuan di Kota Kendari adalah tanah yang belum dimiliki atau diklaim oleh siapa pun dan tidak dimanfaatkan secara produktif. Tanah seperti ini sering kali menjadi tempat pembuangan sampah, lokasi pemukiman liar, atau bahkan menjadi lahan pertanian ilegal yang merusak lingkungan.¹¹ Oleh karena itu, pemerintah setempat harus mengambil tindakan untuk mengelola tanah terlantar ini dengan baik dan optimal agar dapat dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat dan lingkungan.

Pendaftaran TTB di Kota Kendari dapat dilakukan melalui beberapa tahap. Dimulai dengan melakukan pengidentifikasian lokasi tanah terlantar atau tak bertuan yang ada di daerah tersebut.¹² Hal ini dapat dilakukan dengan melakukan survei lapangan atau menggunakan teknologi pemetaan seperti GPS dan *drone*. Selanjutnya, dilakukan proses pengukuran dan pemetaan tanah terlantar yang telah diidentifikasi sebelumnya.

Dalam proses pendaftaran TTB di Kota Kendari, terdapat beberapa keuntungan yang dapat didapatkan oleh pemilik tanah. Pertama, dengan memiliki sertifikat tanah yang sah dan resmi, pemilik tanah akan mendapatkan kepastian hukum terhadap tanah yang dimilikinya. Kepastian hukum ini sangat penting untuk melindungi pemilik tanah dari tindakan pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab atau melakukan tindakan yang merugikan pemilik tanah.¹³

Dengan memiliki sertifikat tanah yang sah dan resmi, pemilik tanah akan dapat mengembangkan dan memanfaatkan tanah yang dimilikinya dengan lebih baik dan optimal. Tanah terlantar yang sebelumnya tidak dimanfaatkan dapat dijadikan sebagai

⁹ Mukti Fajar and Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Student Library, 2010.

¹⁰ Zurisman Zakaria and Wahyudi Umar, "Penggunaan Virtual Properti Sebagai Objek Jaminan Fidusia: Potensi Dan Tantangan," *Halu Oleo Law Review* 7, No. 1 (2020): p. 1-14.

¹¹ DA Fitri, "Faktor-Faktor Penyebab Munculnya Permukiman Kumuh Daerah Perkotaan Di Indonesia (Sebuah Studi Literatur)," *Journal Unesa* (2021): p. 1-9, <https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/swara-bhumi/article/view/38202/33713>.

¹² Nesia Arsyah, Liza Evita, and Amir Mahmud, "Penetapan Tanah Terlantar Yang Berasal Dari Hak Guna Bangunan PT Mojokerto Industrial Park: Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 90 Pk/Tun/2016," *ADIL: Jurnal Hukum* 12, No. 2 (2022).

¹³ Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali."

lahan pertanian, perumahan, atau tempat usaha yang dapat memberikan manfaat bagi masyarakat setempat. Dengan demikian, pendaftaran TTB juga dapat meningkatkan ekonomi lokal dan kesejahteraan masyarakat.

Di samping itu, menurut Abdul Muis, pendaftaran TTB juga dapat membantu pemerintah dalam melakukan pengawasan dan pengelolaan terhadap tanah yang ada di daerah tersebut.¹⁴ Dengan adanya data dan informasi yang lengkap tentang tanah terlantar atau tak bertuan, pemerintah dapat melakukan perencanaan dan pengelolaan yang lebih baik untuk memanfaatkan tanah tersebut secara efisien dan optimal.

Meskipun demikian, pendaftaran tanah yang tidak bersertifikat adalah masalah yang cukup serius di Indonesia khususnya di Kota Kendari. Masalah ini menjadi kompleks karena terdapat banyak kendala yang menghambat proses pendaftaran tanah yang tidak bersertifikat. Kendala tersebut antara lain, biaya yang tinggi, prosedur yang rumit, dan kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya memiliki sertifikat tanah.¹⁵

Di samping itu, biaya yang tinggi juga menjadi kendala lain dalam proses pendaftaran tanah yang tidak bersertifikat.¹⁶ Beberapa faktor yang menyebabkan tinggi rendahnya biaya pendaftaran tanah seperti luas tanah, penggunaannya, letaknya, tingkat kesulitan pengukuran, dan pajak tanah tersebut.¹⁷ Di samping itu ada biaya PPAT, biaya pengurusan sertifikat, dan biaya administrasi. Hal ini membuat masyarakat enggan untuk mendaftarkan tanah yang mereka miliki. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan kebijakan yang mengatur besaran biaya pendaftaran tanah yang wajar agar masyarakat tidak merasa terbebani dengan biaya yang tinggi.¹⁸ Selain itu, perlu juga disediakan fasilitas yang dapat membantu masyarakat yang tidak mampu membayar biaya pendaftaran tanah. Hal ini sejalan dengan pandangan Lamboan, dkk., dimana dalam menjalankan tugasnya untuk mengelola pendaftaran tanah, pemerintah dapat mempertimbangkan untuk membebaskan biaya pendaftaran bagi masyarakat yang kurang mampu. Hal ini dilakukan agar pendaftaran tanah menjadi lebih terjangkau dan dapat diakses oleh seluruh lapisan masyarakat.¹⁹

¹⁴ Wawancara dengan Abdul Muis, Kepala Seksi Survei & Pemetaan BPN Provinsi Sulawesi Tenggara, tanggal 27 Maret 2023

¹⁵ Wawancara dengan Abdul Muis, Kepala Seksi Survei & Pemetaan BPN Provinsi Sulawesi Tenggara, tanggal 27 Maret 2023

¹⁶ Dian Aries Mujiburohman, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Potential Problems of Complete Systematic Land Registration (PTSL)," *Jurnal Agraria dan Pertanahan* 4, No. 1 (2018): p. 2580–2151.

¹⁷ Wawancara dengan Abdul Muis, Kepala Seksi Survei & Pemetaan BPN Provinsi Sulawesi Tenggara, tanggal 16 Juli 2023

¹⁸ Amudi Butarbutar et al., "Transparansi Dan Akuntabilitas Dalam Kebijakan Penentuan Tarif Biaya Transportasi Dan Akomodasi Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali Di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Samosir," *LOCUS: Jurnal Konsep Ilmu Hukum* 2, No. 1 (2022): p. 254–269.

¹⁹ A Sulchan and A A Rahmawati, *Kebijakan Pemerintah Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)* (Kendal: SINT Publishing, 2019).

Kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya memiliki sertifikat tanah juga menjadi kendala dalam proses pendaftaran tanah yang tidak bersertifikat.²⁰ Hasil wawancara dengan petugas BPN Provinsi Sultra menunjukkan bahwa masyarakat masih kurang menyadari pentingnya memiliki sertifikat tanah, atau bahkan tidak tahu cara untuk mendapatkan sertifikat tanah. Oleh karena itu, perlu dilakukan kampanye yang lebih intensif tentang pentingnya memiliki sertifikat tanah dan cara untuk mendapatkan sertifikat tanah yang benar. Selain itu, pemerintah juga dapat memberikan insentif kepada masyarakat yang telah memiliki sertifikat tanah untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya memiliki sertifikat tanah. Insentif tersebut dapat berupa pengurangan tarif pajak, dll.

Kendala pendaftaran tanah yang tidak bersertifikat juga dapat menghambat pembangunan dan meningkatkan kerawanan konflik.²¹ Tanah yang tidak bersertifikat juga dapat menghilangkan potensi pendapatan daerah dan menyebabkan hilangnya hak kepemilikan tanah. Untuk mengatasi kendala pendaftaran tanah tidak bersertifikat, perlu dilakukan upaya-upaya yang efektif dan efisien, seperti meningkatkan koordinasi antara instansi terkait, menyederhanakan tata cara administrasi, memberikan insentif bagi masyarakat yang sudah memiliki sertifikat tanah, meningkatkan edukasi dan sosialisasi, dan mempercepat proses pendaftaran tanah melalui pelayanan *online*. Dengan melakukan hal tersebut, diharapkan dapat mempercepat proses pendaftaran tanah yang tidak bersertifikat dan meningkatkan pendapatan daerah.

4. Dampak Pendaftaran Tanah Tidak Bersertifikat Terhadap Peningkatan PAD

Pendaftaran tanah yang tidak bersertifikat dapat berdampak besar pada pendapatan daerah.²² Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah sumber pendapatan penting bagi pemerintah daerah yang dapat digunakan untuk membiayai program pembangunan dan pelayanan publik.²³ Pada dasarnya, pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting dalam meningkatkan pendapatan daerah.

Tanah yang tidak bersertifikat sering kali tidak dimanfaatkan secara optimal untuk kepentingan pembangunan. Tanah yang tidak terdaftar secara resmi tidak dapat digunakan untuk kepentingan pembangunan,²⁴ sehingga potensi pendapatan daerah

²⁰ Yulianah, "Tingkat Kesadaran Masyarakat Pemilik Tanah Untuk Memiliki Sertifikat Hak Milik Sebagai Wujud Warga Negara Yang Baik," *CITIZEN VOICE: Jurnal Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 1, No. 1 (2020): p. 40–61.

²¹ Pamungkas Satya Putra, "Reforma Agraria Hambatan Dan Tantangan Di Kabupaten Karawang," *Jurnal Ilmiah Hukum DE'JURE: Kajian Ilmiah Hukum* 4, No. 1 (2019): p. 110–134.

²² Pentra Widyartati et al., "Analisis Perbedaan Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sistem Mandiri Dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Temanggung," *Dharma Ekonomi* 29, No. 55 (2022): p. 93–107.

²³ Bayu Purnomo Aji, I Ketut Kirya, and Gede Putu Agus Jana Sesila, "Analisis Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) Dalam Pelaksanaan Otonomi Daerah Di Kabupaten Buleleng," *Bisma: Jurnal Manajemen* 4, No. 2 (2018): p. 95–104, <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JMI/article/viewFile/4586/3521>.

²⁴ Z Febriena, S Suharningsih, and Iwan Permadi, "Makna 'Fasilitas Umum' Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Bagi Masyarakat (Analisis Pasal 10 Huruf l Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan

menjadi hilang. Dalam konteks ini, keberadaan tanah tidak bersertifikat dapat menghambat pertumbuhan ekonomi daerah. Kegiatan pembangunan dapat membuka lapangan kerja baru dan meningkatkan aktivitas ekonomi di daerah tersebut, yang pada gilirannya akan meningkatkan PAD.

Selain itu, tanah yang tidak bersertifikat juga tidak dapat dihitung dan dikenai pajak daerah.²⁵ Pajak daerah adalah sumber pendapatan utama bagi pemerintah daerah dalam meningkatkan PAD.²⁶ Oleh karena itu, keberadaan tanah tidak bersertifikat dapat mengurangi potensi pajak yang dapat diterima oleh pemerintah daerah. Pajak daerah juga dapat meningkatkan kualitas pelayanan publik, yang pada gilirannya akan meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan memperkuat daya tarik investasi.²⁷

Dampak lainya juga adalah tanah yang tidak bersertifikat sering kali menjadi sumber konflik kepemilikan tanah.²⁸ Konflik dapat terjadi karena adanya klaim yang saling bertentangan mengenai kepemilikan tanah. Hal ini juga dapat mengakibatkan hilangnya potensi pendapatan daerah, karena daerah yang dilanda konflik kepemilikan tanah tidak dapat dimanfaatkan secara optimal untuk kepentingan pembangunan. Konflik tersebut dapat mengganggu jalannya proyek pembangunan yang dilakukan di daerah tersebut, sehingga dapat mempengaruhi pertumbuhan ekonomi dan mengurangi PAD.

Dari sisi ekonomi, investor sering kali mempertimbangkan kepastian hukum dalam berinvestasi. Tanah yang tidak bersertifikat dapat menjadi hambatan dalam menarik investor karena investasi yang dilakukan di atas tanah tersebut tidak dapat dijamin keabsahannya. Hal ini dapat mengakibatkan hilangnya potensi pendapatan daerah karena daerah tidak dapat menarik investasi yang dibutuhkan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah. Sebaliknya, pendaftaran tanah yang bersertifikat dapat meningkatkan kepercayaan investor, sehingga dapat meningkatkan potensi investasi dan pada gilirannya meningkatkan PAD.²⁹

Untuk meningkatkan pendapatan daerah, pemerintah perlu mendorong masyarakat untuk mendaftarkan tanah mereka. Pemerintah dapat memberikan insentif bagi masyarakat yang mendaftarkan tanah mereka, seperti potongan pajak atau bantuan biaya pendaftaran tanah. Selain itu, pemerintah juga perlu memberikan fasilitas dan kemudahan dalam proses pendaftaran tanah, seperti mempercepat proses penerbitan sertifikat tanah

Umum),” *Jurnal Hukum Universitas Brawijaya, Magister Ilmu Hukum dan Kenotariatan* 1, No. 1 (2014): p. 1–24.

²⁵ Elam Sanurihim Ayatuna, “Pegenaan Pajak Progresif Atas Persediaan Tanah Kosong (Idle Land Bank),” in *Simposium Nasional Keuangan Negara*, vol. 2, 2020, p.1014–1115, <https://jurnal.bppk.kemenkeu.go.id/snkn/article/view/603>.

²⁶ Ni Putu Ari Kusumayanti, “Analisis Potensi Sumber Pendapatan Asli Daerah Pada Kabupaten Di Bali Di Luar Wilayah Sarbagita,” *E-Jurnal Manajemen Unud* 7, No. 8 (2018): p. 4267–4296.

²⁷ Endang Kelana, *Manajemen Pemerintahan*, vol. 15, 2016.

²⁸ Layyin Mahfiana, “Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Ponorogo,” *Kodifikasi* 7, No. 1 (2013).

²⁹ Yenna Sri Mardiana, Hermanto Siregar, and Bambang Juanda, “Pengaruh Sertifikasi Tanah Terhadap Nilai Tanah Dan Kondisi Ekonomi Masyarakat Di Kabupaten Sukoharjo,” *Jurnal Aplikasi Bisnis dan Manajemen* 2, No. 3 (2016): p. 304–311.

dan memperbaiki sistem pengelolaan data tanah. Pemerintah juga perlu meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah. Masyarakat perlu diberikan pemahaman mengenai manfaat pendaftaran tanah, seperti kepastian hak atas tanah, perlindungan hukum, dan peningkatan potensi ekonomi melalui investasi dan pembangunan.

5. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, ditemukan bahwa kendala utama dalam pendaftaran tanah yang tidak bersertifikat adalah kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya kepemilikan sertifikat tanah dan prosedur yang rumit dalam pendaftaran tanah tersebut. Dampak dari tanah yang tidak bersertifikat adalah tidak adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah yang dapat menghambat investasi dan pengembangan ekonomi di daerah. Penelitian juga menunjukkan bahwa pemerintah kota Kendari dapat meningkatkan pendapatan daerah dengan memfasilitasi pendaftaran tanah dan mempromosikan kesadaran masyarakat akan pentingnya kepemilikan sertifikat tanah. Langkah-langkah seperti penyederhanaan prosedur pendaftaran dan penyediaan aksesibilitas yang lebih mudah ke layanan pendaftaran dapat membantu mengatasi kendala dalam pendaftaran tanah. Dengan meningkatkan jumlah tanah yang bersertifikat, kepastian hukum atas kepemilikan tanah dapat ditingkatkan dan investasi dapat meningkatkan pendapatan daerah. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah untuk memberikan perhatian pada pendaftaran tanah dan mempromosikan kesadaran masyarakat akan pentingnya kepemilikan sertifikat tanah dalam mendukung pertumbuhan ekonomi dan pembangunan daerah.

Daftar Pustaka

- Aji, Bayu Purnomo, I Ketut Kirya, and Gede Putu Agus Jana Sesila. "Analisis Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) Dalam Pelaksanaan Otonomi Daerah Di Kabupaten Buleleng." *Bisma: Jurnal Manajemen* 4, No. 2 (2018): 95–104. <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JMI/article/viewFile/4586/3521>.
- Alwan, Alwan, Roland A. Barkey, and Syafri Syafri. "Perubahan Penggunaan Lahan Dan Keselarasan Rencana Pola Ruang Di Kota Kendari." *Urban and Regional Studies Journal* 3, No. 1 (2021): 1–5.
- Arsya, Nesia, Liza Evita, and Amir Mahmud. "Penetapan Tanah Terlantar Yang Berasal Dari Hak Guna Bangunan PT Mojokerto Industrial Park: Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 90 Pk/Tun/2016." *ADIL: Jurnal Hukum* 12, No. 2 (2022).
- Ayatuna, Elam Sanurihim. "Pegenaan Pajak Progresif Atas Persediaan Tanah Kosong (Idle Land Bank)." In *Simposium Nasional Keuangan Negara*, 2:1014–1115, 2020. <https://jurnal.bppk.kemenkeu.go.id/snkn/article/view/603>.
- Butarbutar, Amudi, Yamin Lubis, Syafruddin Kalo, and Sunarmi. "Transparansi Dan Akuntabilitas Dalam Kebijakan Penentuan Tarif Biaya Transportasi Dan Akomodasi

- Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali Di Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Samosir." *LOCUS: Jurnal Konsep Ilmu Hukum* 2, No. 1 (2022): 254–269.
- Crysta, Elpidia Agatha, and Yanto Budisusanto. "Identifikasi Permukiman Kumuh Berdasarkan Tingkat RT Di Kelurahan Keputih, Kota Surabaya." *Jurnal Teknik ITS* 6, No. 2 (2017).
- Fajar, Mukti, and Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris. Student Library*, 2010.
- Febriena, Z, S Suharningsih, and Iwan Permadi. "Makna 'Fasilitas Umum' Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Bagi Masyarakat (Analisis Pasal 10 Huruf l Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum)." *Jurnal Hukum Universitas Brawijaya, Magister Ilmu Hukum dan Kenotariatan* 1, No. 1 (2014): 1–24.
- Fitri, DA. "Faktor-Faktor Penyebab Munculnya Permukiman Kumuh Daerah Perkotaan Di Indonesia (Sebuah Studi Literatur)." *Journal Unesa* (2021): 1–9. <https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/swara-bhumi/article/view/38202/33713>.
- Kelana, Endang. *Manajemen Pemerintahan*. Vol. 15, 2016.
- Kusumayanti, Ni Putu Ari. "Analisis Potensi Sumber Pendapatan Asli Daerah Pada Kabupaten Di Bali Di Luar Wilayah Sarbagita." *E-Jurnal Manajemen Unud* 7, No. 8 (2018): 4267–4296.
- Mahfiana, Layyin. "Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Ponorogo." *Kodifikasia* 7, No. 1 (2013).
- Mahmud Marzuki, Peter. *Penelitian Hukum. Jurnal Penelitian Hukum*, 2019.
- Mardiana, Yenna Sri, Hermanto Siregar, and Bambang Juanda. "Pengaruh Sertifikasi Tanah Terhadap Nilai Tanah Dan Kondisi Ekonomi Masyarakat Di Kabupaten Sukoharjo." *Jurnal Aplikasi Bisnis dan Manajemen* 2, No. 3 (2016): 304–311.
- Mujiburohman, Dian Aries. "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Potential Problems of Complete Systematic Land Registration (PTSL)." *Jurnal Agraria dan Pertanahan* 4, No. 1 (2018): 2580–2151.
- Putra, Pamungkas Satya. "Reforma Agraria Hambatan Dan Tantangan Di Kabupaten Karawang." *Jurnal Ilmiah Hukum DE'JURE: Kajian Ilmiah Hukum* 4, No. 1 (2019): 110–134.
- Saputri, Shinta Arjunita, La Ode Dirman, La Ode Ta'alami, and Arie Toursino Hadi. "Tradisi Kalosara Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Kecamatan Baito Kabupaten Konawe Selatan." *LISANI: Jurnal Kelisanan Sastra dan Budaya* 3, No. 2 (2020): 7.
- Setiawan, Asta Tri, Sri Kistiyah, and Rofiq Laksamana. "Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi." *Tunas Agraria* 4, No. 1 (2021): 22–39.

- Sibuea, Harris Yonatan Parmahan. "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali." *Negara Hukum* 2, No. 2 (2011): 287–306.
- Sulchan, A, and A A Rahmawati. *Kebijakan Pemerintah Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*. Kendal: SINT Publishing, 2019.
- Sung, Ming-Hsi, and Wahyudi Umar. "A New Industry and Tax Base on Taxing Esports in Indonesia." *Jurnal Media Hukum* 27, No. 2 (2020).
- Widyartati, Pentra, Heni Septiyani, Rosiana Ramodhon, and Ariyani Indriastuti. "Analisis Perbedaan Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sistem Mandiri Dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Temanggung." *Dharma Ekonomi* 29, No. 55 (2022): 93–107.
- Yulianah. "Tingkat Kesadaran Masyarakat Pemilik Tanah Untuk Memiliki Sertifikat Hak Milik Sebagai Wujud Warga Negara Yang Baik." *CITIZEN VOICE: Jurnal Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 1, No. 1 (2020): 40–61.
- Zakaria, Zurisman, and Wahyudi Umar. "Penggunaan Virtual Properti Sebagai Objek Jaminan Fidusia: Potensi Dan Tantangan." *Halu Oleo Law Review* 7, No. 1 (2020): 1–14.
- "Luas Wilayah Menurut Kecamatan (Km2), 2016-2018." *Badan Pusat Statistik Kota Kendari*. Last modified 2018. Accessed May 12, 2023. <https://kendarikota.bps.go.id/indicator/153/50/1/luas-wilayah-menurut-kecamatan.html>.