

## ABSTRAK

Permasalahan pertanahan di Indonesia hingga kini masih menjadi persoalan hukum yang kompleks, terutama terkait kepastian hukum hak atas tanah. Banyak masyarakat yang belum memiliki sertifikat atas tanah yang mereka kuasai, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa dan ketidakpastian hukum. Untuk mengatasi hal tersebut, pemerintah meluncurkan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai upaya percepatan pendaftaran tanah. Kabupaten Deli Serdang merupakan salah satu daerah pelaksana program tersebut namun dalam praktiknya masih ditemukan berbagai kendala yang menghambat pelaksanaannya.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan Program Ptsl di Kabupaten Deli Serdang dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah, ditinjau dari aspek substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum masyarakat. Jenis penelitian ini yuridis empiris dengan pendekatan sosiologis. Data diperoleh melalui studi kepustakaan serta penelitian lapangan menggunakan instrumen kuesioner terhadap masyarakat dan wawancara pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Deli Serdang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa regulasi Ptsl belum sepenuhnya memenuhi prinsip kepastian hukum karena dari segi substansi atau regulasi masih terdapat ketidaksinkronan dengan peraturan yang lebih tinggi. Pelaksanaan program Ptsl di Kabupaten Deli Serdang telah berjalan cukup baik dari sisi administratif, namun dilapangan masih menghadapi berbagai kendala yaitu yang berasal dari pihak Badan Pertanahan Nasional yaitu keterbatasan Sumber Daya Manusia (SDM), keterbatasan anggaran serta kurangnya sarana dan prasarana. Dari pihak pemerintah daerah yaitu regulasi tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang masih dirasakan memberatkan terhadap masyarakat dan kurangnya sosialisasi. Dari pihak pemerintah desa dan kelurahan yaitu kurangnya anggaran, kurangnya pemahaman tentang peran dalam pelaksanaan Ptsl serta kurangnya koordinasi dengan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sedangkan dari pihak masyarakat yaitu karena rendahnya kesadaran masyarakat. Kelemahan dalam pelaksanaan Ptsl dikabupaten Deli Serdang dari aspek substansi hukum yaitu yang peraturan yang berasal dari UUPA yaitu tidak adanya sanksi dan penerapan stelsel negatif yang bertendensi positif, masih terdapat ketidaksinkronan aturan Ptsl dengan peraturan yang lebih tinggi serta kelemahan pada peraturan daerah (Perda). Dari aspek struktur hukum yaitu keterbatasan Sumber Daya Manusia (SDM), kurangnya anggaran pada Badan Pertanahan Nasional serta kurangnya efektifnya koordinasi dengan lembaga lain. Dari aspek budaya hukum yaitu kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya masih rendah. Untuk mengatasinya perlu dilakukan revisi peraturan tentang Ptsl (UU No. 5 Tahun 1960, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Ptsl dan Perda), Penambahan anggaran, peningkatan SDM pada BPN dan sosialisasi dan edukasi terhadap masyarakat.

**Kata Kunci: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Kepastian Hukum, Substansi Hukum**