

PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SEBAGAI UPAYA KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH DI INDONESIA

¹ M. Ibnu Sumarna, ² Taufiq Amini, ³ Modaleste Moneta Aura Fortuna

^{1,2,3,4} Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia, Makassar

Ibnu.Sumarna@umi.ac.id

ABSTRACT

Land registration is one of the main instruments in realizing legal certainty over land rights in Indonesia. Through land registration, the state guarantees legal recognition of ownership rights, land use rights, building use rights, and usage rights. This study aims to analyze the implementation of land registration based on Indonesian positive law provisions and the obstacles encountered in practice. The research method used is normative legal research with a legislative and conceptual approach. The results show that the implementation of land registration based on Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles (UUPA) and Government Regulation Number 24 of 1997 has played an important role in ensuring legal certainty and protecting the rights of the community. However, there are still obstacles in the form of low public awareness, overlapping certificates, and a weak land information system. Digital-based land administration modernization is needed to improve efficiency and transparency.

Keywords: *Land Registration, Legal Certainty, Land Rights, Basic Agrarian Law*

ABSTRAK

Pendaftaran tanah merupakan salah satu instrumen utama dalam mewujudkan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah di Indonesia. Melalui pendaftaran tanah, negara menjamin pengakuan hukum terhadap hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan hukum positif Indonesia serta kendala yang dihadapi dalam praktik. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah berperan penting dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak-hak masyarakat. Namun, masih terdapat kendala berupa rendahnya kesadaran masyarakat, tumpang tindih sertifikat, dan lemahnya sistem informasi pertanahan. Diperlukan modernisasi administrasi pertanahan berbasis digital untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi.

Kata Kunci: *Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum, Hak Atas Tanah, UUPA*

1. PENDAHULUAN

Tanah memiliki peran vital dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai sumber daya ekonomi. Oleh karena itu, kepastian hukum atas kepemilikan tanah menjadi kebutuhan dasar bagi masyarakat. Dalam konteks Indonesia, kepastian hukum di bidang pertanahan diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Landasan yuridis utama mengenai pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Ketentuan ini kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjadi dasar operasional bagi pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, serta menyediakan informasi yang akurat bagi pihak yang berkepentingan, baik pemerintah maupun masyarakat.

Dalam konteks negara hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, seluruh aspek kehidupan berbangsa dan bernegara harus berlandaskan pada hukum, termasuk dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah. Kepastian hukum terhadap hak atas tanah menjadi salah satu pilar utama untuk menjamin rasa

aman bagi pemegang hak, mendorong investasi, dan mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan. Kepastian hukum tersebut diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah, yaitu proses administratif yang mencakup pengumpulan, pengolahan, dan penyajian data fisik serta data yuridis tanah untuk kepentingan hukum dan administrasi publik.

Dari sudut pandang hukum, pelaksanaan pendaftaran tanah bukan hanya sekadar kegiatan administratif, melainkan merupakan perwujudan dari prinsip kepastian hukum dan keadilan sosial sebagaimana termaktub dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menyatakan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dengan demikian, pendaftaran tanah memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai instrumen hukum untuk melindungi hak-hak masyarakat atas tanah dan sebagai instrumen pembangunan untuk menciptakan tata kelola pertanahan yang berkeadilan, efisien, dan transparan.

Melihat pentingnya fungsi pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian hukum dan mendukung pembangunan nasional, perlu dilakukan kajian yang mendalam mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, baik dari aspek yuridis maupun sosiologis. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum agraria serta memberikan rekomendasi kebijakan yang konstruktif bagi perbaikan sistem pertanahan nasional.

Pasal tersebut menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah

Republik Indonesia. Namun, meskipun telah berlangsung lebih dari lima dekade, pelaksanaan pendaftaran tanah masih menghadapi berbagai kendala seperti tumpang tindih sertifikat, sengketa batas wilayah, serta lambannya pelayanan publik.

Penelitian ini berupaya menganalisis pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia dari perspektif hukum agraria dan mengidentifikasi kendala yang perlu dibenahi untuk mewujudkan sistem pertanahan yang efektif dan berkeadilan.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dengan mengkaji bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa literatur dan jurnal ilmiah, serta bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan ensiklopedia. Pendekatan analisis dilakukan secara deskriptif-analitis, dengan menelaah norma-norma hukum positif yang berlaku serta menganalisis pelaksanaannya dalam praktik di lapangan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Tujuan dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah Menurut Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, adalah:

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah;
2. Menyediakan informasi pertanahan bagi pihak yang berkepentingan;
3. Menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui dua cara yaitu :

1. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yaitu pendaftaran tanah secara massal dalam suatu wilayah tertentu;
2. Pendaftaran Tanah Sporadik, yaitu pendaftaran yang diajukan oleh pemegang hak secara perorangan.

Kegiatan pendaftaran meliputi pengukuran, pemetaan, penetapan batas, pembukuan hak, penerbitan sertifikat, dan penyimpanan dokumen pertanahan.

B. Kendala Dalam Pelaksanaan Dan Upaya Pemerintah

Beberapa kendala utama dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia antara lain:

1. Rendahnya kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya sertifikat tanah;
2. Sengketa tanah akibat tumpang tindih kepemilikan;
3. Keterbatasan data fisik dan yuridis yang valid;
4. Belum optimalnya sistem informasi pertanahan berbasis digital.

Pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN telah melaksanakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan digitalisasi data pertanahan melalui Sistem Informasi Geografis (SIG) dan Sentralisasi Database Pertanahan Nasional untuk mewujudkan transparansi dan efisiensi pelayanan publik.

4. PENUTUP

A. Kesimpulan

Pendaftaran tanah merupakan wujud nyata peran negara dalam memberikan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria dan

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pelaksanaan pendaftaran tanah telah berjalan dengan baik secara normatif, namun masih menghadapi berbagai kendala teknis dan administratif di lapangan.

B. Saran

Berdasarkan hasil analisis dan kesimpulan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, terdapat sejumlah langkah strategis yang perlu dilakukan untuk memperbaiki sistem pendaftaran tanah agar lebih efektif, efisien, dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh warga negara. Saran-saran ini meliputi aspek hukum, kelembagaan, teknis administratif, serta partisipasi masyarakat.

1. Penyempurnaan Peraturan Perundang-undangan di Bidang Pertanahan

Pemerintah perlu melakukan harmonisasi dan pembaruan regulasi terkait pendaftaran tanah agar selaras dengan perkembangan sosial, ekonomi, dan teknologi. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sudah tidak sepenuhnya relevan dengan kondisi digital saat ini. Oleh karena itu, perlu dilakukan revisi atau pembentukan peraturan baru yang secara khusus mengatur sistem pendaftaran tanah berbasis elektronik (e-land registration) dengan payung hukum yang kuat. Hal ini juga penting untuk menghindari tumpang tindih antara peraturan yang diterbitkan oleh Kementerian ATR/BPN dengan ketentuan lain di bidang tata ruang, lingkungan hidup, maupun investasi.

2. Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah dan Peningkatan Infrastruktur Teknologi Informasi

Dalam era transformasi digital, sistem administrasi pertanahan harus segera

beralih dari model manual ke model elektronik.

Digitalisasi memungkinkan penyimpanan data yang lebih aman, transparan, dan mudah diakses oleh masyarakat maupun lembaga peradilan. Pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN perlu mempercepat implementasi sistem Sertifikat Elektronik (e-Certificate) dan Database Pertanahan Nasional Terpadu. Selain itu, peningkatan infrastruktur jaringan, keamanan siber, dan kapasitas sumber daya manusia menjadi keharusan agar sistem digital tidak rentan terhadap manipulasi atau peretasan.

3. Penguatan Kapasitas dan Integritas Aparatur Pertanahan

Kualitas aparatur merupakan faktor kunci keberhasilan pendaftaran tanah. Diperlukan pelatihan berkala, pengawasan ketat, dan penerapan kode etik yang tegas bagi pegawai pertanahan agar dapat melaksanakan tugas secara profesional dan bebas dari praktik korupsi, kolusi, serta nepotisme (KKN). Pemerintah juga perlu memperluas rekrutmen tenaga ahli hukum agraria, geodesi, dan teknologi informasi untuk mendukung pelayanan yang lebih cepat dan akurat.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2016.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2005.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2018.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.

Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

