

PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH DI INDONESIA

Oleh :

Muh. Reza Zulfikar¹, Irma Maulani Batu Bara², Putri Ramadhani³

^{1,3} Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia

² Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Email :reza.zulfikar@umi.ac.id, irmamaulanibb@gmail.com, pr6602765@gmail.com

ABSTRACT

Land registration is one of the key instruments in Indonesian agrarian law for providing legal certainty regarding land rights. Through land registration, rights holders obtain legal protection for their land ownership. However, in practice, various problems still arise, such as land disputes, overlapping certificates, a lack of public awareness regarding land registration, and weak land administration. This study aims to analyze the implementation of land registration in realizing legal certainty regarding land rights in Indonesia and to examine the obstacles encountered in its practical implementation. The research method used is normative legal research with a legislative approach and a conceptual approach. The results of the study indicate that land registration plays a crucial role in creating legal certainty, legal protection, and orderly land administration. However, its implementation still faces various obstacles from both the public and government bureaucracy. Therefore, strengthening the land administration system, increasing public legal awareness, and enforcing the law effectively are necessary to realize a fair and legally certain land system.

Keywords: land registration, legal certainty, land rights, agrarian law, land certificates.

ABSTRAK

Pendaftaran tanah merupakan salah satu instrumen penting dalam hukum agraria Indonesia untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Melalui pendaftaran tanah, pemegang hak memperoleh perlindungan hukum atas kepemilikan tanah yang dimiliki. Namun dalam praktiknya, masih banyak ditemukan berbagai permasalahan seperti sengketa tanah, tumpang tindih sertifikat, kurangnya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanah, serta lemahnya administrasi pertanahan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan pendaftaran tanah dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia serta mengkaji hambatan-hambatan yang terjadi dalam praktik pelaksanaannya. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan

dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendaftaran tanah memiliki peran penting dalam menciptakan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tertib administrasi pertanahan. Namun demikian, pelaksanaannya masih menghadapi berbagai hambatan baik dari aspek masyarakat maupun birokrasi pemerintahan. Oleh karena itu, diperlukan penguatan sistem administrasi pertanahan, peningkatan kesadaran hukum masyarakat, dan penegakan hukum yang efektif guna mewujudkan sistem pertanahan yang adil dan berkepastian hukum.

Kata kunci: pendaftaran tanah, kepastian hukum, hak atas tanah, hukum agraria, sertifikat tanah.

1. PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena tanah merupakan sumber kehidupan, tempat tinggal, serta sarana untuk melakukan berbagai aktivitas ekonomi dan sosial. Dalam konteks negara Indonesia, tanah juga memiliki fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tanah menyebabkan semakin tingginya potensi sengketa dan konflik pertanahan. Sengketa tersebut dapat terjadi karena ketidakjelasan status kepemilikan tanah, tumpang tindih hak atas tanah, penguasaan tanah tanpa hak, maupun lemahnya administrasi pertanahan.

Untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Melalui pendaftaran tanah, masyarakat dapat memperoleh sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat. Sertifikat tanah memiliki fungsi penting dalam mencegah sengketa, meningkatkan nilai ekonomi tanah, dan memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak.

Namun dalam praktiknya, pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia masih menghadapi berbagai hambatan. Banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya karena faktor biaya, kurangnya pengetahuan hukum, serta proses birokrasi yang dianggap rumit. Selain itu,

masih ditemukan kasus sertifikat ganda, mafia tanah, dan sengketa agraria yang menunjukkan bahwa sistem administrasi pertanahan belum berjalan secara optimal.

Berdasarkan uraian tersebut, kajian mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah menjadi penting untuk memahami bagaimana peran pendaftaran tanah dalam mewujudkan kepastian hukum serta hambatan-hambatan yang dihadapi dalam praktik pertanahan di Indonesia.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, Pendekatan konseptual, Pendekatan kasus.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui kegiatan:

1. Pengukuran tanah.
2. Pemetaan tanah.
3. Pembukuan hak.
4. Penerbitan sertifikat.
5. Pemeliharaan data pertanahan.

Pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui:

1. Pendaftaran Tanah Sistematis

Pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak dalam suatu wilayah tertentu.

2. Pendaftaran Tanah Sporadis

Pendaftaran tanah yang dilakukan secara individual atas permohonan pemegang hak.

B. Peran Pendaftaran Tanah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum

Pendaftaran tanah memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah.

1. Memberikan Kepastian Status Hak

Pendaftaran tanah memberikan kejelasan mengenai siapa pemegang hak atas tanah.

2. Mencegah Sengketa Pertanahan

Sertifikat tanah dapat digunakan sebagai alat bukti dalam penyelesaian sengketa.

3. Memberikan Perlindungan Hukum

Pemegang sertifikat memperoleh perlindungan hukum terhadap gangguan pihak lain.

4. Mendukung Pembangunan Ekonomi

Tanah yang telah bersertifikat memiliki nilai ekonomi yang lebih tinggi dan dapat dijadikan jaminan kredit.

C. Hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

1. Kurangnya Kesadaran Hukum Masyarakat

Masih banyak masyarakat yang belum memahami pentingnya pendaftaran tanah.

2. Biaya dan Prosedur yang Dianggap Rumit

Sebagian masyarakat menganggap proses pendaftaran tanah memerlukan biaya tinggi dan waktu yang lama.

3. Sengketa dan Tumpang Tindih Tanah

Sengketa tanah sering menghambat proses pendaftaran tanah.

4. Praktik Mafia Tanah

Praktik mafia tanah menjadi salah satu hambatan serius dalam administrasi pertanahan.

5. Lemahnya Administrasi Pertanahan

Data pertanahan yang belum terintegrasi menyebabkan terjadinya kesalahan administrasi.

D. Upaya Penyelesaian Hambatan Pendaftaran Tanah

1. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pemerintah melaksanakan program PTSL untuk mempercepat sertifikasi tanah masyarakat.

2. Digitalisasi Sistem Pertanahan

Digitalisasi data pertanahan dapat meningkatkan transparansi dan mengurangi penyalahgunaan.

3. Penyuluhan Hukum kepada Masyarakat

Pemerintah perlu meningkatkan kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya sertifikat tanah.

4. Penegakan Hukum terhadap Mafia Tanah

Penegakan hukum yang tegas diperlukan untuk memberantas praktik mafia tanah.

5. Peningkatan Pelayanan Publik

Pelayanan pertanahan harus dilakukan secara cepat, transparan, dan profesional.

4. PENUTUP

A. Kesimpulan

Pendaftaran tanah merupakan instrumen penting dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia. Melalui pendaftaran tanah, masyarakat memperoleh perlindungan hukum atas kepemilikan tanah yang dimiliki.

Pelaksanaan pendaftaran tanah memiliki peran penting dalam mencegah sengketa, memberikan kepastian hukum, serta mendukung pembangunan ekonomi. Namun demikian, pelaksanaannya masih menghadapi berbagai hambatan seperti kurangnya kesadaran masyarakat, birokrasi yang rumit, sengketa tanah, dan praktik mafia tanah.

Oleh karena itu, diperlukan penguatan administrasi pertanahan, peningkatan pelayanan publik, digitalisasi data pertanahan, dan penegakan hukum yang tegas guna mewujudkan sistem pertanahan yang adil dan berkepastian hukum.

B. Saran

1. Pemerintah perlu meningkatkan pengawasan dalam administrasi pertanahan.
2. Masyarakat harus lebih sadar akan pentingnya pendaftaran tanah.
3. Pelayanan pertanahan perlu dilakukan secara transparan dan profesional.
4. Penegakan hukum terhadap mafia tanah harus diperkuat.

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga artikel ilmiah yang berjudul “pelaksanaan pendaftaran tanah dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia” ini dapat diselesaikan dengan baik.

Penulis menyampaikan penghargaan dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Pimpinan Fakultas Hukum dan seluruh jajaran akademik, yang telah memberikan dukungan moral, arahan, serta fasilitas selama proses penyusunan artikel ini.

2. Rekan-rekan sejawat dan para ahli di bidang hukum agraria, yang telah memberikan masukan konstruktif, diskusi yang bermanfaat, serta referensi akademik yang sangat membantu dalam pendalaman materi.

3. Keluarga dan sahabat, atas doa, motivasi, dan dukungan tanpa henti selama proses penelitian dan penulisan artikel ini.

Penulis menyadari bahwa artikel ini masih memiliki kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi penyempurnaan karya ilmiah selanjutnya.

Akhir kata, semoga artikel ini dapat memberikan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya Berkendara di Bawah Umur terhadap Kejadian Kecelakaan Lalu Lintas pada Remaja di Indonesia baik dari aspek yuridis maupun praktis.

DAFTAR PUSTAKA

Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2008.

Effendi Perangin. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2005.

Maria S.W. Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas, 2007.

A.P. Parlindungan. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 2009.

Urip Santoso. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2012.

Adrian Sutedi. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2014.

Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2017.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Jurnal:

Ahmad Ridwan. “Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia.” *Jurnal Hukum Agraria*, Vol. 10 No. 2, 2021.

Nurhayati. “Problematika Sertifikat Ganda dalam Sengketa Pertanahan.” *Jurnal Rechtsvinding*, Vol. 8 No. 1, 2020.

