

URGENSI PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI GUNA MENJAMIN KEPASTIAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

Putri Merlin Yoseva Sibuea¹, Wahyu Putri Handayani², Ria Pratiwi Pancawati³, Aprilia Niravita⁴, Muhammad Adymas Hikal Fikri⁵

¹Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang

E-mail: putrimerlinys8@students.unnes.ac.id

²Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang

E-mail: wahyuputri355@students.unnes.ac.id

³Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang

E-mail: riapратиwi25@students.unnes.ac.id

⁴Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang

E-mail: aprilaniravita@mail.unnes.ac.id

⁵Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang

E-mail: hikal@mail.unnes.ac.id

Abstract

The land ownership registration system in Indonesia plays a vital role in ensuring the legality of property ownership. This is essential considering that land is a fundamental asset in social life and often triggers disputes regarding ownership rights and its use. This study explores the legal framework related to the land ownership registration system in Indonesia and evaluates the importance of the initial registration process to provide legal protection to property owners. Through a normative legal study, this study examines various legal instruments related to land registration, including the UUPA, PP 24/1997, and PP 18/2021 which regulates Management, Property Rights, Apartment Units, and the Land Registration System. Systematic land registration is considered crucial to minimize conflicts, strengthen ownership status, and provide a legal umbrella for rights holders. Research findings indicate that although various regulations are available, acceleration and optimization of efficiency in the implementation of land registration through the PTSL program and the use of electronic systems are still the focus of development to achieve more comprehensive legal guarantees for the community.

Keywords : Urgency, Land Registration, Legal Certainty

Abstrak

Sistem pencatatan kepemilikan lahan di Indonesia memainkan peran vital dalam menjamin aspek legalitas kepemilikan properti. Hal ini menjadi esensial mengingat lahan merupakan aset fundamental dalam kehidupan sosial, serta kerap memicu perselisihan terkait hak kepemilikan dan penggunaannya. Studi ini mengeksplorasi kerangka legal terkait sistem pencatatan kepemilikan lahan di Indonesia dan mengevaluasi pentingnya proses registrasi awal untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik properti. Melalui kajian yuridis normatif, studi ini menelaah berbagai instrumen hukum terkait pencatatan lahan, mencakup UUPA, PP 24/1997, serta PP 18/2021 yang mengatur tentang Pengelolaan, Hak Properti, Unit Apartemen, dan Sistem Registrasi Lahan. Pencatatan lahan secara sistematis dipandang krusial untuk meminimalisir konflik, memperkuat status kepemilikan, dan menyediakan payung hukum bagi pemegang hak. Temuan riset mengindikasikan bahwa meski telah tersedia berbagai regulasi, akselerasi dan optimalisasi efisiensi dalam implementasi pencatatan lahan melalui program PTSL dan pemanfaatan sistem elektronik masih menjadi fokus pengembangan untuk mencapai jaminan legal yang lebih komprehensif bagi masyarakat.

Kata kunci : Urgensi, Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum

I. Pendahuluan

Keberadaan tanah merupakan aspek krusial yang berkaitan dengan keberlangsungan hidup manusia. Sejak dilahirkan hingga akhir hayatnya, manusia membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal. Tak hanya itu, tanah juga memainkan peran penting penyedia berbagai kebutuhan hidup. Selain itu, tanah dapat dianggap sebagai aset yang memiliki sifat abadi karena memberikan manfaat yang dapat direncanakan untuk berbagai tujuan di masa mendatang. Selain itu, mereka masih membutuhkan tanah ketika mereka meninggal dunia. Agar masyarakat dapat berkembang dan hidup dengan tenang, tanah harus digunakan dan dikelola dengan baik untuk mendapatkan banyak manfaat¹.

Dalam tatanan hukum adat, lahan memiliki kedudukan yang sangat fundamental. Properti tanah tidak hanya berfungsi sebagai ruang bernaung dan bermukim, tetapi juga menjadi sumber mata pencaharian bagi masyarakat. Karakteristik unik dari tanah terletak pada sifat permanensinya, dimana eksistensinya tetap bertahan tanpa mengalami perubahan substansial, terlepas dari berbagai kondisi yang mungkin terjadi padanya². Proses pendaftaran tanah menghasilkan bukti kepemilikan berupa sertifikat, yang merepresentasikan salah satu arah kebijakan UUPA. Aspek mandatory dalam proses pendataan properti tanah pada dasarnya menjadi tanggung jawab pemerintah, dan pelaksanaannya dilakukan secara bertahap di setiap daerah dengan mempertimbangkan ketersediaan peta dasar³.

Setelah deklarasi kemerdekaannya pada tahun 1945, Indonesia menghadapi masalah terkait tanah. Pemerintah Indonesia menyadari bahwa reformasi yang signifikan diperlukan karena tanpa kontrol asing atas sumber daya tanahnya, negara tidak akan dapat tumbuh secara ekonomi. Oleh karena itu, pemerintah menasionalisasi atau mengambil alih kendali atas bisnis perkebunan di Indonesia, mengalihkan kepemilikannya kepada pemerintah Indonesia dan mendistribusikan bekas perkebunan asing ke desa-desa setempat. Pemerintah Indonesia juga ingin mengubah sistem pertanahan kolonial dengan struktur agraria nasional yang memberikan perlindungan dan pertimbangan yang lebih besar kepada rakyat Indonesia. Oleh karena itu, Lahirnya legislasi agraria nasional pada 1960 dilatarbelakangi oleh kebutuhan akan reformasi sistem pertanahan dan penguatan fondasi hukum. Selain berperan sebagai instrumen penjamin kepastian legal, peraturan ini juga didesain untuk mengubah struktur pertanahan yang merupakan peninggalan kolonialisme dan feodalisme menjadi struktur pertanahan yang akan memberikan manfaat bagi rakyat Indonesia secara adil dan melimpah.

Boedi Harsono mendefinisikan pencatatan kepemilikan lahan sebagai rangkaian prosedur berkelanjutan yang dilaksanakan aparaturnegara secara terstruktur. Aktivitas ini meliputi proses pengumpulan data terkait aset tanah di berbagai zona teritorial, pengolahan informasi, sistem pengarsipan, dan penyediaan akses data untuk kemanfaatan masyarakat. Tujuan fundamentalnya adalah memberikan landasan hukum yang kokoh dalam domain pertanahan, mencakup aspek dokumentasi legal dan

¹ Avivah, L. N., Sutaryono, S., & Andari, D. W. T. A. (2022). Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah. *Tunas Agraria*. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186>

² Wala, G. N. (2023b). Urgensi Pengamalan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah dan Sumber Daya Alam yang Terletak di Kawasan Lingkungan Adat. *Jurnal Serina Sosial Humaniora*, 1(2), 83.

³ Wala, G. N. (2023a). Existence of Customary Land According to the Basic Agrarian Law. *AURELIA: Jurnal Penelitian Dan Pengabdian Masyarakat Indonesia*. <https://doi.org/10.57235/aurelia.v2i2.596>

sistem pemutakhiran data⁴. Status pencatatan properti tanah yang terintegrasi dalam ranah agraria berkorelasi dengan ketentuan UUPA, dengan ketentuan spesifik mengenai registrasi lahan yang termaktub dalam Pasal 19. Sejalan dengan mandat yang digariskan dalam Pasal 19 instrumen hukum agraria tersebut, proses pendataan aset tanah diimplementasikan secara menyeluruh di berbagai wilayah Indonesia sebagai manifestasi komitmen pemerintah dalam menghadirkan jaminan legalitas bagi masyarakat.

Jaminan legalitas meliputi berbagai elemen krusial, yakni verifikasi identitas subjek hukum, baik perorangan maupun institusi legal yang memegang otoritas atas properti tanah, termasuk aspek spasial, demarkasi wilayah, dan dimensi area yang menjadi objek kepemilikan, serta berbagai hak yang terasosiasi dengannya. Dalam konteks registrasi properti tanah, terdapat pembagian responsibilities antara institusi pemerintah dan pemilik yang ditujukan untuk memperkuat fondasi legal dan memberikan proteksi hukum atas kepemilikan. Implementasi jaminan legal ini direalisasikan melalui mekanisme pendaftaran sistematis, mencakup serangkaian prosedur teknis seperti survei dimensional, kartografi, sistem dokumentasi, berikut pencatatan dan proses transisi kepemilikan. Dokumen otentik berupa sertifikat kepemilikan yang dikeluarkan berfungsi sebagai instrumen pembuktian yang memiliki validitas tinggi, memuat data komprehensif mengenai luasan area, posisi geografis, karakteristik fisik lahan, parameter pembatas, serta data identitas pemegang hak.

Program agraria terkait pendaftaran tanah masih belum sepenuhnya tuntas. Hal ini disebabkan oleh pandangan bahwa proses mendapatkan sertifikat tanah memerlukan runtutan prosedur yang rumit, sulit, mahal, dan memakan waktu yang tidak sedikit. Pandangan ini membuat masyarakat cenderung enggan untuk menyertifikatkan tanah mereka. Rangkaian aktivitas pendataan properti tanah mencerminkan sebuah obligasi yang dilaksanakan secara kontinu dan terstruktur dalam upaya dokumentasi data spasial, sejalan dengan amanat legislasi agraria nasional dan ketentuan spesifik yang diatur dalam PP 24/1997 tentang sistem registrasi tanah.

Mekanisme pencatatan kepemilikan lahan direalisasikan dengan memerhatikan konteks nasional, karakteristik demografis, serta aspek mobilitas sosial-ekonomi dan tingkat kelayakan pelaksanaannya. Mengingat properti tanah merupakan kebutuhan esensial setiap individu, maka status legal dan identitas pemegang hak atas setiap parsel tanah harus teridentifikasi secara eksplisit dalam regulasi pertanian. Terdapat pula diversifikasi parameter terkait subjek yang memiliki otoritas penguasaan atau kepemilikan berikut diversitas peruntukannya. Dengan demikian, registrasi pada Kantor BPN menjadi mandatory bagi seluruh kategori hak atas tanah.

Banyaknya tanah yang belum terdaftar menyebabkan ketidakpastian dan potensi konflik yang sering berujung pada masalah hukum, baik di tingkat masyarakat maupun antara individu dan pihak lain, seperti lembaga pemerintah atau swasta. Di sisi lain, pandangan bahwa prosedur pendaftaran tanah adalah proses yang sulit dan mahal juga memperlambat keinginan masyarakat untuk melakukan pendaftaran. Untuk mencapai kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, suatu masyarakat harus mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian kepemilikan tanah yang ampuh⁵.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mengenai Ketentuan hukum

⁴ Harsono, B. (2007). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jilid 1). Djambatan.

⁵ Rajab, R. A., Eko Turisno, B., & Lumbanraja, A. D. (2020). SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH. *NOTARIUS*. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085>

mengenai pendaftaran tanah di Indonesia dan juga menganalisis terkait urgensi pendaftaran tanah untuk pertama kali guna menjamin kepastian kepemilikan hak atas tanah.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat ditemukan dua rumusan masalah, yaitu:

1. Bagaimana ketentuan hukum mengenai pendaftaran tanah di Indonesia?
2. Bagaimana urgensi pendaftaran tanah untuk pertama kali guna menjamin kepastian kepemilikan hak atas tanah?

2. Metode Penelitian

Metodologi riset ini didasarkan pada paradigma kualitatif dengan orientasi legal. Eksaminasi normatif yang diterapkan menitikberatkan pada studi komprehensif terhadap regulasi yang berlaku, baik yang termanifestasi dalam legislasi formal, preseden pengadilan, kaidah-kaidah hukum, maupun pemikiran para yuris. Fokus investigasi ditekankan pada eksplorasi hukum positif yang memiliki relevansi dengan problematika yang diteliti, spesifik pada analisis kerangka regulasi pendaftaran tanah nasional dan evaluasi urgensi proses registrasi awal dalam upaya memperkuat jaminan legal kepemilikan properti tanah, dengan mengaplikasikan perspektif teoretis kepastian hukum.

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1 Bagaimana ketentuan hukum mengenai pendaftaran tanah di Indonesia?

Kerangka hukum agraria menghadirkan perspektif komprehensif dalam mengkaji properti tanah, tidak terbatas pada aspek universal, melainkan juga menitikberatkan pada elemen legal yang berkorelasi langsung dengan hak-hak atas tanah⁶. Aspek jaminan hukum mengenai validitas kepemilikan lahan diatur secara eksplisit dalam regulasi UUPA Pasal 19 ayat (1), dimana institusi pemerintah mencanangkan mekanisme pencatatan properti tanah di segenap wilayah nusantara guna menghadirkan kepastian legal bagi komunitas sosial⁷. Kerangka hukum agraria nasional merekognisi diversitas hak atas tanah, termasuk kepemilikan absolut, hak pemanfaatan komersial (HGU), hak pembangunan (HGB), dan hak utilisasi (HP). Jaminan legal atas properti tanah diperoleh melalui registrasi pada otoritas BPN dan validasi melalui dokumen legal autentik. Signifikansi penjaminan kepastian dan kejelasan hak agraria emergen dari dinamika ekonomi yang progresif dan ekstensifikasi penggunaan lahan untuk kepentingan komersial, mencakup aktivitas rental dan transfer kepemilikan. Dalam hal ini, UUPA telah menetapkan protokol registrasi yang mencakup: (1) proses survei, pemetaan, dan sistem pencatatan; (2) mekanisme registrasi dan transisi kepemilikan; dan (3) penerbitan dokumen sertifikasi sebagai bukti legal.

Mekanisme pendataan properti tanah dalam konteks nasional berlandaskan pada UU No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria, yang mendeskripsikan komitmen aparatur negara dalam menghadirkan jaminan legal melalui implementasi

⁶ Wahanisa, R., Niravita, A., Mahfud, M. A., & Aminah, S. (2021). Public participation by optimizing rural spatial planning to prevent functional conversion of agricultural land to non-agricultural use. *Universal Journal of Agricultural Research*. <https://doi.org/10.13189/ujar.2021.090501>

⁷ Sekarini, P., Utami, K.N.R., & Fikri, M. A. H. (2023). Mekanisme Penetapan Nilai BPHTB Melalui Program Pendafatar Tanah Sistematis Lengkap Guna Menjamin Kepastian Hukum. *Triwikrama: Jurnal Multi Disiplin Ilmu Sosial*, 2(1), 50–60.

sistem registrasi lahan di berbagai zona teritorial Indonesia, dengan ketentuan teknis yang dielaborasi dalam regulasi pemerintah. Dalam rangka mengeksekusi amanat Pasal 19 UUPA tersebut, diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 yang mengatur secara komprehensif tentang prosedur Pendaftaran Tanah.

Hadirnya regulasi PP No. 24/1997 terkait registrasi properti tanah merupakan evolusi dari PP No. 10/1961, yang ditujukan untuk mengakselerasi proses pencatatan kepemilikan lahan dengan mengintegrasikan instrumentasi teknologi dalam pelaksanaannya. Sebagai respons terhadap mandat yang tertuang dalam UUPA Pasal 19 ayat 1, institusi pemerintah sebelumnya telah mengeluarkan PP No. 10/1961. Elaborasi lebih lanjut dari ketentuan tersebut kemudian diartikulasikan dalam PP No. 24/1997 yang mempertegas tujuan registrasi (Pasal 3) sebagai berikut:

- a. Menghadirkan jaminan dan proteksi legal bagi entitas pemegang hak, baik atas unit properti tanah, apartemen, maupun varian hak lainnya yang teregistrasi, sehingga memfasilitasi proses verifikasi status kepemilikan.
- b. Menyediakan aksesibilitas informasi bagi pemangku kepentingan, termasuk aparatur pemerintah, untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam eksekusi transaksi legal terkait properti tanah dan unit apartemen yang telah terdata.
- c. Mewujudkan sistem administrasi pertanahan yang terstruktur dan sistematis

Sesuai ketentuan PP No. 24/1997 Pasal 1 ayat (1), sistem registrasi properti tanah didefinisikan sebagai serangkaian aktivitas berkelanjutan yang dieksekusi oleh institusi pemerintah secara sistematis dan reguler, mencakup kompilasi, pemrosesan, dokumentasi, dan presentasi serta pemutakhiran data dimensional dan legal, yang termanifestasi dalam format kartografi dan dokumentasi, terkait unit-unit lahan dan properti vertikal, termasuk penerbitan instrumen legal bagi properti yang telah memiliki status kepemilikan dan hak atas unit apartemen beserta beban hukum yang melekat. Regulasi UUPA Pasal 19 secara eksplisit menekankan urgensi pelaksanaan registrasi lahan sebagai instrumen penjamin kepastian legal kepemilikan. Konsekuensinya, orientasi dari mekanisme pendaftaran adalah mengakumulasi dan menyediakan data komprehensif mengenai bidang tanah yang masih memerlukan kelengkapan informasi fisik dan yuridis serta yang masih dalam status disputasi. Berdasarkan PP No. 24/1997 Pasal 12, prosedur registrasi awal meliputi serangkaian tahapan:

1. Akuisisi dan manajemen data dimensional;
2. Kompilasi dan pengolahan informasi yuridis;
3. Produksi dokumen sertifikat;
4. Presentasi data fisik dan legal;
5. Sistem pengarsipan dokumentasi general.

Mekanisme registrasi properti tanah diimplementasikan dengan orientasi pada penjaminan aspek legal atas kepemilikan lahan⁸. Pasal 19 ayat (1) UUPA jo Pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menegaskan hal ini dengan menyatakan bahwa tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kejelasan dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa kulminasi dari proses registrasi tanah termanifestasi dalam bentuk sertifikat kepemilikan yang merepresentasikan output dari mekanisme pendaftaran dan berkontribusi pada

⁸ Rahmat Ramadhani. (2021). Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2(1), 31–40.

pencapaian objektif yang telah diartikulasikan sebelumnya.

Hasil akhir dari rangkaian prosedur pencatatan lahan berupa instrumen legal sertifikat, mencerminkan salah satu objektif esensial dari eksekusi regulasi UUPA. Keharusan mengimplementasikan pencatatan kepemilikan lahan pada dasarnya menjadi tanggung jawab pemerintah, dan pelaksanaannya dilakukan secara bertahap di setiap daerah dengan mempertimbangkan ketersediaan peta dasar. Bukti autentik kepemilikan dalam bentuk sertifikat, yang menjadi produk final dari sistem registrasi, mengintegrasikan data fisik (yakni posisi, batasan wilayah, dimensi area, dan aspek konstruksi bila dipersyaratkan) dan informasi legal (mencakup status properti, identitas pemegang hak, serta berbagai hak dan kewajiban pihak ketiga yang melekat padanya)⁹. Dengan adanya sertifikat, kejelasan mengenai subyek hak sebagai pemilik dan obyek hak tanah dapat diwujudkan secara nyata. Selain itu, sertifikat tanah memberikan berbagai manfaat, seperti mengurangi potensi sengketa, memperkuat posisi dalam negosiasi, mempermudah proses peralihan hak, dan menambah nilai bagi pemilik sertifikat tersebut¹⁰.

Kerangka hukum mengenai optimalisasi pemberian jaminan dan perlindungan legal terhadap kepemilikan lahan masyarakat dielaborasi dalam ketentuan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 28/2016 tentang Percepatan Program Agraria Nasional melalui Sistem Pendaftaran Tanah Terstruktur. Namun demikian, regulasi yang telah ada sebelumnya yaitu Permen ATR/BPN No. 4/2015 masih dipertahankan validitasnya selama tidak berbenturan dengan kriteria, prosedur, sistem, dan durasi waktu yang telah digariskan dalam konteks akselerasi proses penetapan hak dan registrasi tanah.

Komitmen pemerintah dalam mengakselerasi proses pencatatan kepemilikan lahan di berbagai wilayah Indonesia termanifestasi melalui serangkaian revisi dan enhancement regulasi terkait. Manifestasi ini tercermin dalam diversitas produk hukum yang dikeluarkan, seperti regulasi Menteri ATR/BPN No. 35/2016 tentang Percepatan Pelaksanaan PTSL, yang kemudian mengalami reformulasi melalui Permen ATR/BPN No. 1/2017. Lingkup regulasi tersebut mengakomodasi registrasi beragam tipologi lahan, meliputi tanah dengan status hak, properti milik pemerintah, aset BUMN/BUMD, wilayah masyarakat adat, area hutan, dan kategori lainnya.

Namun, munculnya berbagai tantangan operasional dalam penerapan ketentuan ini memicu emergensi Permen ATR/BPN No. 12/2017 untuk mengakomodasi aspek-aspek esensial yang belum terintegrasi. Pada periode berikutnya, legislator kembali menerbitkan Permen ATR/BPN No. 6/2018 dengan tujuan mengoptimalkan efisiensi dan efektivitas manajemen pertanahan. Rangkaian regulasi ini diantisipasi dapat memfasilitasi percepatan penerbitan dokumen sertifikasi tanah, yang berimplikasi pada penguatan jaminan legal dan tertib administrasi pertanahan dalam durasi yang lebih singkat¹¹.

PP No. 18/2021 Pasal 84 ayat (1) mengartikulasikan bahwa “mekanisme dan

⁹ Suhadi, & Niravita, A. (2024). Urban Agrarian Reform: Opportunities and Challenges for Land Rights Among Low-Income Communities. *LEGALITY: Jurnal Ilmiah Hukum*, 32(2), 348–373.

¹⁰ Murni, C. S., & Sulaiman, S. (2022). Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah. *LEX LIBRUM : Jurnal Ilmu Hukum*, 8(2), 183–198.
<https://doi.org/doi.org/10.5281/zenodo.6610224>

¹¹ Ardani, M. N. (2019). Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum. *Gema Keadilan*.
<https://doi.org/10.14710/gk.2019.6659>

implementasi registrasi properti tanah dapat dieksekusi secara digital". Elaborasi pada Ayat (5) menegaskan bahwa "implementasi sistem registrasi elektronik direalisasikan secara gradual dengan mempertimbangkan kesiapan infrastruktur digital yang dikembangkan oleh institusi kementerian". Lebih lanjut, Pasal 87 menguraikan aspek akselerasi pencatatan tanah: "(1) Dalam konteks optimalisasi registrasi properti tanah, pemilik lahan wajib berpartisipasi dalam mekanisme pendaftaran sistematis. (2) Bila pemilik tidak mengikuti prosedur sistematis sebagaimana dimaksud, terdapat kewajiban untuk melakukan registrasi secara sporadis".

Transformasi sertifikat konvensional menjadi format digital mengharuskan tahapan verifikasi dan validasi yang mencakup informasi pemegang hak serta aspek fisik dan yuridis. Pasca validasi komprehensif, seluruh dokumentasi fisik ditransformasikan ke dalam format elektronik melalui mekanisme pemeliharaan data pertanahan. Dalam hal ketidaksesuaian data, otoritas BPN melaksanakan validasi ulang terhadap komponen data pemegang hak, aspek fisik, dan dimensi yuridis. Konversi sertifikat mencakup transformasi menyeluruh terhadap buku tanah, dokumen pengukuran, dan sketsa apartemen menjadi format digital. Proses konversi ini kemudian didokumentasikan dalam sistem pencatatan tanah, dokumen survei, dan/atau denah unit apartemen¹². Keseluruhan prosedur ini merepresentasikan implementasi PP No. 18/2021 tentang Pengelolaan, Hak Properti Tanah, Unit Apartemen, dan Sistem Registrasi Tanah.

3.2 Bagaimana urgensi pendaftaran tanah untuk pertama kali guna menjamin kepastian kepemilikan hak atas tanah?

Sistem pencatatan kepemilikan lahan pada hakikatnya ditujukan supaya jelas segala hal mengenai kepemilikan dari tanah tersebut, dalam aspek hukum tentunya untuk menyediakan landasan hukum yang kokoh bagi pihak pemilik. Fondasi yuridis di atas sebuah tanah sangat penting untuk didapatkan oleh setiap pihak, hal ini dikarenakan bisa mencegah terjadinya sengketa dan juga pemilik bisa melakukan berbagai kegiatan di atas tanah miliknya sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, baik untuk keuntungan pribadi maupun bagi masyarakat luas atau bahkan negara.

Ketidakseimbangan yang terjadi antara ketersediaan tanah dan meningkatnya permintaan terhadap tanah secara otomatis dapat memicu berbagai masalah terkait pertanahan, sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya. Pada realitasnya, properti tanah yang berada dalam penguasaan atau kepemilikan legal kerap mengalami disputasi antara pemegang hak autentik dengan berbagai pihak yang mengklaim memiliki kepentingan atas lahan tersebut. Perselisihan ini dapat melibatkan beragam entitas, mulai dari individu non-pemilik yang berupaya mengambil alih penguasaan, pihak-pihak yang mengajukan klaim historis atas kepemilikan lahan, hingga institusi pemerintahan. Eskalasi konflik pertanahan umumnya berakar dari ambiguitas status kepemilikan, tindakan okupasi ilegal, dan sejumlah faktor lain yang menyebabkan kompleksitas dalam masalah pertanahan. Kondisi ini menyebabkan harus ada sesuatu yang dilakukan supaya mencegah sengketa ini terus menerus terjadi, dan upaya tersebut haruslah dibuat secara resmi dalam sebuah regulasi yang bisa menjamin hak-hak masyarakat atas tanah agar memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang

¹² Prasetya, F., & Afif Mahfud, M. (2023). Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional. *Jurnal Hukum Unissula*. <https://doi.org/10.26532/jh.v39i1.30581>

bersangkutan.

Aspirasi yuridis dalam mengimplementasikan sistem registrasi properti tanah di segenap teritorial Republik Indonesia memiliki urgensi fundamental dalam upaya mitigasi berbagai disputasi yang berasosiasi dengan domain pertanahan. Signifikansi ini dilatarbelakangi oleh realitas bahwa eksistensi penguasaan lahan tanpa instrumen pembuktian legal yang autentik berpotensi mengakibatkan eskalasi konflik multidimensional, baik dalam spektrum relasi antara entitas masyarakat dengan institusi pemerintahan, komunitas sosial dengan sektor korporasi, maupun dalam ranah interaksi antar personal¹³. Jika konflik ini dibiarkan berlarut-larut tanpa adanya regulasi yang jelas, maka akan mengganggu keseimbangan dalam tatanan kehidupan masyarakat serta ketertiban dalam upaya mereka untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Untuk menyelesaikan perselisihan di antara para pihak yang berkepentingan, sangat penting untuk memiliki perangkat hukum atau aturan yang secara tegas mendefinisikan parameter hak dan kewajiban, yang sepatutnya termaktub dalam produk legislasi yang ditetapkan oleh negara. Dengan adanya aturan yang jelas dan tegas, diharapkan dapat mencegah terjadinya konflik serta menciptakan suasana yang lebih harmonis dalam pengelolaan sumber daya tanah.

Jaminan dari kepastian hukum ini mencakup beberapa aspek penting yang berhubungan dengan tanah. Pertama, ada jaminan yang memberikan kepastian bagi warga negara atau badan hukum yang berperan sebagai pemegang hak, yang sering disebut sebagai subyek hak atas tanah¹⁴. Hal ini memastikan bahwa individu atau entitas tersebut memiliki hak yang jelas dan diakui atas tanah yang mereka miliki. Selanjutnya, jaminan kepastian hukum juga melibatkan informasi mengenai lokasi, batasan, dan luas suatu bidang tanah, yang dikenal sebagai obyek hak atas tanah. Ini berarti bahwa setiap orang dapat mengetahui dengan pasti di mana letak tanah yang dimaksud, seberapa luas area tersebut, dan di mana batas-batasnya. Terakhir, jaminan kepastian hukum juga berkaitan dengan hak atas bidang tanah yang dimiliki oleh individu atau badan hukum, yang memberikan perlindungan terhadap hak-hak mereka. Dengan adanya kepastian ini, diharapkan semua pihak dapat menjalankan hak-hak mereka tanpa adanya keraguan atau sengketa yang merugikan. Secara keseluruhan, semua elemen ini bekerja bersama untuk menciptakan suatu sistem hukum yang stabil dan dapat diandalkan, sehingga semua pemangku kepentingan dapat beroperasi dengan aman dalam penguasaan dan pengelolaan tanah.

Sistem pencatatan kepemilikan lahan merupakan rangkaian aktivitas yang diimplementasikan oleh aparaturnegara dengan sasaran untuk mengelola informasi mengenai kepemilikan tanah secara berkesinambungan dan terstruktur¹⁵. Proses ini mencakup berbagai langkah, mulai dari pengumpulan dan pengolahan data, hingga pembukuan dan penyajian informasi baik fisik maupun yuridis. Data ini kemudian diorganisir dalam bentuk peta dan daftar yang merinci informasi mengenai bidang-bidang tanah serta satuan rumah susun. Selain itu, dalam proses pendaftaran tanah, juga terdapat penyerahan dokumen yang berfungsi sebagai tanda bukti hak milik atas

¹³ Rahmat Ramadhani. (2021). Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2(1), 31–40.

¹⁴ Alimuddin, N. H. (2021). Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia. *SASI*. <https://doi.org/10.47268/sasi.v27i3.509>

¹⁵ Anjany, D.T., Silviana, A., & Triyono. (2019). ARTI PENTING PENDAFTARAN TANAH DEMI MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM (Studi di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang). *Diponegoro Law Journal*.

bidang tanah yang telah terdaftar. Ini mencakup hak kepemilikan atas tanah serta hak-hak khusus terkait satuan rumah susun yang dimiliki. Dengan cara ini, pemerintah berupaya untuk memastikan bahwa semua pemilik tanah dan pemilik satuan rumah susun mendapatkan pengakuan yang jelas dan sah atas hak-hak mereka, sehingga memudahkan dalam pengelolaan dan penggunaan tanah tersebut di masa mendatang. Proses pendaftaran ini bukan hanya penting untuk kepastian hukum, tetapi juga berperan dalam mengurangi konflik dan sengketa yang mungkin timbul sehubungan dengan kepemilikan tanah.

Pendaftaran tanah bagi masyarakat memiliki peranan yang sangat krusial, karena hal ini berkaitan langsung dengan upaya untuk memperoleh kepastian hukum. Kepastian hukum itu sendiri berfungsi sebagai jaminan perlindungan terhadap setiap tindakan yang dilakukan oleh individu, sehingga seseorang bisa mendapatkan hak atau keinginannya dalam situasi tertentu. Keberadaan kepastian hukum menjadi sangat dibutuhkan oleh masyarakat, karena dengan adanya regulasi dan penegakan hukum, masyarakat dapat hidup dengan lebih teratur dan tertib. Hukum memiliki tanggung jawab utama untuk menciptakan suasana kepastian yang bertujuan untuk menegakkan ketertiban di dalam kehidupan bermasyarakat. Dengan demikian, pendaftaran tanah tidak hanya sekadar formalitas, tetapi juga merupakan langkah penting dalam menjamin hak-hak masyarakat serta mendukung terciptanya kehidupan sosial yang lebih harmonis.

Jaminan legalitas kepemilikan properti tanah merepresentasikan elemen fundamental yang tidak dapat dinegasikan, mengingat perannya yang vital dalam mempertahankan harmonisasi pemanfaatan lahan dalam kerangka pembangunan. Dimensi kepastian yuridis ini juga ditujukan untuk menghadirkan proteksi legal yang eksplisit mengenai hak properti bagi entitas masyarakat yang memiliki keterkaitan dengan aset tanah tersebut. Dalam ranah registrasi properti tanah, manifestasi kepastian hukum terwujud melalui penerbitan dokumen autentik kepemilikan lahan, yang dikenal sebagai sertifikat, oleh institusi BPN selaku otoritas administratif negara yang kompeten. Instrumen legal ini dialokasikan kepada subjek hukum yang legitim dan berfungsi sebagai bukti otentik yang memiliki validitas tinggi, sehingga memungkinkan pemegang hak memperoleh jaminan legal atas kepemilikannya. Aspek kepastian hukum tidak hanya berkontribusi pada transparansi kepemilikan, tetapi juga berperan dalam menciptakan sistematisasi pengelolaan sumber daya tanah. Elaborasi mengenai proteksi dan jaminan legal dalam domain pertanahan tertuang dalam Penjelasan Umum PP No. 24/1997, yang menekankan signifikansi sistem registrasi tanah. Dalam perspektif ini, mekanisme pendaftaran menjadi instrumental dalam mengantisipasi berbagai kasus empiris yang potensial emergen. Proses registrasi memfasilitasi verifikasi kepemilikan bagi pemegang hak secara lebih efisien. Lebih lanjut, sistem pencatatan tanah menghadirkan manfaat bagi berbagai pemangku kepentingan, seperti calon akuisitor dan institusi kreditor, dalam mengakses informasi esensial mengenai properti yang menjadi objek transaksi legal. Secara simultan, mekanisme ini juga mendukung efektivitas implementasi kebijakan pertanahan oleh aparatur pemerintah. Konsekuensinya, sistem registrasi tanah tidak sekadar berfungsi sebagai instrumen verifikasi, melainkan juga berperan sebagai medium untuk menjamin akuntabilitas dan transparansi dalam setiap aktivitas legal yang melibatkan properti tanah.

Implementasi jaminan legalitas menghadirkan multiplier effect yang substansial, mencakup beberapa dimensi strategis. Dalam aspek ekonomi nasional, eksistensi

sertifikat properti tanah memfasilitasi akses finansial bagi pemegang hak melalui pemanfaatannya sebagai instrumen kolateral dalam pengajuan kredit pada institusi perbankan. Dalam konteks environmental, kejelasan relasi antara subjek hak dan objek kepemilikan mengkatalisasi inisiatif konservasi lingkungan, dimana pemilik legitimate memiliki kecenderungan lebih tinggi untuk berkontribusi dalam upaya preservasi ekosistem sekitar. Pada dimensi fiskal, mekanisme registrasi properti berkontribusi pada peningkatan pendapatan negara melalui optimalisasi administrasi transisi kepemilikan dan akumulasi pendapatan dari sektor bea balik nama. Sistem registrasi tanah juga berperan vital dalam memberikan aksesibilitas bagi segmen masyarakat berpendapatan rendah melalui berbagai fasilitas kemudahan, sehingga memungkinkan pemegang hak mengakses berbagai bentuk insentif yang relevan. Lebih lanjut, mekanisme pencatatan tanah berfungsi sebagai instrumen preventif terhadap eskalasi konflik pertanahan, sehingga menciptakan stabilitas dalam domain kepemilikan. Pada akhirnya, sistem registrasi properti tanah menjadi komponen instrumental dalam mendukung perencanaan spasial yang merupakan elemen krusial dalam kerangka pembangunan berkelanjutan dan terstruktur.

4. Kesimpulan

1. Dari pembahasan tersebut dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia merupakan upaya pemerintah dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah. Tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk menciptakan kejelasan dan ketertiban administrasi pertanahan yang berdampak pada berbagai aspek sosial dan ekonomi. Sertifikat yang diterbitkan sebagai hasil dari proses pendaftaran berfungsi sebagai bukti hak yang sah dan berisi data fisik serta yuridis mengenai tanah tersebut, sehingga memperkuat posisi hukum pemilik tanah. Pemerintah terus mengupayakan percepatan pendaftaran tanah melalui berbagai peraturan, termasuk Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN, untuk mendorong Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Inovasi terbaru berupa penerapan pendaftaran tanah elektronik, yang diatur dalam PP Nomor 18 Tahun 2021, menunjukkan adaptasi teknologi untuk lebih meningkatkan efisiensi, akurasi, dan keamanan dalam pengelolaan data pertanahan. Namun, pelaksanaan peraturan ini memerlukan kesiapan teknis dan kepatuhan masyarakat, serta pengawasan yang ketat agar tercipta perlindungan hukum yang lebih kuat dan meminimalisir konflik pertanahan di masa mendatang.
2. Pengadaan program pendaftaran diadakan oleh pemerintah karena melihat bagaimana Indonesia sebagai negara hukum sudah sepatutnya memiliki regulasi khusus yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap masyarakatnya, terlebih dalam aspek hukum. Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah supaya hak-hak kepemilikan masyarakat terhadap tanah dapat terjamin dengan sebaik-baiknya, dengan jaminan tersebut maka ada kepastian hukum yang timbul sehingga memberikan rasa aman bagi masyarakat untuk kemudian bisa mengelola tanahnya dan memberikan manfaat baik bagi pribadi, sesama masyarakat, dan juga negara. Selain itu, dengan adanya pendaftaran tanah ini juga dapat mencegah terjadinya sengketa, karena dengan diadakannya pendaftaran tanah maka akan diikuti dengan adanya sebuah sertifikat yang menjadi bukti kepemilikan

seseorang atas lahan atau tanah, yang dimana apabila terjadi sengketa, sertifikat ini menjadi bukti bagi seseorang dalam mempertahankan hak nya atas tanah.

Saran

1. Pemerintah perlu meningkatkan sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran tanah. Edukasi kepada masyarakat tentang manfaat pendaftaran tanah, seperti jaminan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak milik, dapat mendorong masyarakat untuk lebih menyadari dan tertarik untuk melakukan pendaftaran tanah.
2. Pendaftaran tanah secara sistematis seharusnya menjadi program yang berkelanjutan, bukan sekadar proyek sementara, agar seluruh wilayah dapat didaftarkan secara bertahap. Keberlanjutan program ini sangat penting untuk memastikan bahwa semua tanah di Indonesia tercatat dan memiliki bukti kepemilikan yang sah, sehingga potensi konflik pertanahan dapat dihindari di masa mendatang.
3. Pendaftaran tanah secara elektronik memerlukan dukungan infrastruktur teknologi yang handal. Keamanan data harus menjadi fokus utama dalam proses pendaftaran tanah secara elektronik. Mengingat adanya ancaman terhadap keamanan siber, sistem elektronik perlu dilengkapi dengan protokol keamanan yang canggih, seperti enkripsi data dan autentikasi berlapis, untuk mencegah akses tidak sah atau peretasan yang dapat membahayakan informasi mengenai kepemilikan tanah.

Daftar Pustaka

- Alimuddin, N. H. (2021). Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia. *SASI*. <https://doi.org/10.47268/sasi.v27i3.509>
- Anjany, D.T., Silviana, A., & Triyono. (2019). ARTI PENTING PENDAFTARAN TANAH DEMI MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM (Studi di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang). *Diponegoro Law Journal*.
- Ardani, M. N. (2019). Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum. *Gema Keadilan*. <https://doi.org/10.14710/gk.2019.6659>
- Avivah, L. N., Sutaryono, S., & Andari, D. W. T. A. (2022). Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah. *Tunas Agraria*. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186>
- Harsono, B. (2007). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jilid 1). Djambatan.
- Murni, C. S., & Sulaiman, S. (2022). Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah. *LEX LIBRUM: Jurnal Ilmu Hukum*, 8(2), 183–198. <https://doi.org/doi.org/10.5281/zenodo.6610224>
- Prasetya, F., & Afif Mahfud, M. (2023). Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional. *Jurnal Hukum Unissula*. <https://doi.org/10.26532/jh.v39i1.30581>
- Rahmat Ramadhani. (2021). Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2(1), 31–40.

- Rajab, R. A., Eko Turisno, B., & Lumbanraja, A. D. (2020). SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH. *NOTARIUS*. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085>
- Sekarini, P., Utami, K.N.R., & Fikri, M. A. H. (2023). Mekanisme Penetapan Nilai BPHTB Melalui Program Pendafatar Tanah Sistematis Lengkap Guna Menjamin Kepastian Hukum. *Triwikrama: Jurnal Multi Disiplin Ilmu Sosial*, 2(1), 50–60.
- Suhadi, & Niravita, A. (2024). Urban Agrarian Reform: Opportunities and Challenges for Land Rights Among Low-Income Communities. *LEGALITY: Jurnal Ilmiah Hukum*, 32(2), 348–373.
- Wahanisa, R., Niravita, A., Mahfud, M. A., & Aminah, S. (2021). Public participation by optimizing rural spatial planning to prevent functional conversion of agricultural land to non-agricultural use. *Universal Journal of Agricultural Research*. <https://doi.org/10.13189/ujar.2021.090501>
- Wala, G. N. (2023a). Existence of Customary Land According to the Basic Agrarian Law. *AURELIA: Jurnal Penelitian Dan Pengabdian Masyarakat Indonesia*. <https://doi.org/10.57235/aurelia.v2i2.596>
- Wala, G. N. (2023b). Urgensi Pengamalan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah dan Sumber Daya Alam yang Terletak di Kawasan Lingkungan Adat. *Jurnal Serina Sosial Humaniora*, 1(2), 83.

Peraturan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.