

Pendaftaran tanah tantangan hukum dalam pelaksanaan pendaftaran tanah

Adi Nugroho^{1*}, Timothy Usiando Tampubolon², Ainaya Trifadia Hasnah³, Resti Dwi Widiianti⁴, Aprila Niravita⁵, Muhammad Adymas Hikhal Fikri⁶

^{1,2,3,4,5,6} universitas Negeri Semarang, Indonesia

INFO ARTIKEL

Sejarah artikel:

Diterima 10 Oktober 2025

Disetujui 04 November 2025

Diterbitkan 30 November 2025

Penulis Korespondensi*:

Adi Nugroho

Universitas Negeri Semarang,
Indonesia

nugroho3k@students.unnes.ac.id



©2025 Adi Nugroho, Timothy Usiando Tampubolon, Ainaya Trifadia Hasnah, Resti Dwi Widiianti, Aprila Niravita, Muhammad Adymas Hikhal Fikri. Diterbitkan oleh Program Studi Akuntansi, Institut Koperasi Indonesia. Ini adalah artikel akses terbuka di bawah lisensi CC BY NC (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>)

ABSTRAK

Pendaftaran tanah merupakan cara penting untuk memastikan dan melindungi hak atas tanah sesuai dengan prinsip hukum agraria Indonesia. Namun, dalam penerapannya, proses pendaftaran tanah masih menghadapi berbagai hambatan hukum yang mempengaruhi keabsahan, akurasi, dan kelanjutan data tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat proses pendaftaran tanah serta menawarkan solusi hukum untuk meningkatkan kualitas penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dan empiris dengan menganalisis peraturan perundang-undangan, studi literatur, serta evaluasi pelaksanaan kebijakan pertanahan. Hasil penelitian menunjukkan adanya beberapa hambatan hukum dalam proses pendaftaran tanah, seperti ketidakjelasan aturan dalam beberapa peraturan pertanahan, saling tumpang tindih kewenangan antar instansi, lemahnya validasi data fisik dan hukum, keterbatasan tenaga manusia dan teknologi, serta praktik administrasi yang tidak seragam di berbagai daerah. Hambatan tersebut menyebabkan tingginya risiko sengketa tanah, ketidaksesuaian data pada sertifikat tanah, serta rendahnya keberhasilan program strategis seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Penelitian ini merekomendasikan beberapa solusi, seperti harmonisasi peraturan agraria, penguatan integrasi sistem informasi pertanahan, peningkatan kapasitas lembaga, serta pengawasan yang lebih ketat terhadap proses verifikasi data. Dengan mengidentifikasi tantangan hukum dan memberikan solusi yang komprehensif, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam meningkatkan penyelenggaraan pendaftaran tanah, agar lebih sesuai dengan prinsip kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam hukum agraria Indonesia.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Hukum Agraria, Kepastian Hukum, PTSL, Keakuratan Data Pertanahan

ABSTRACT

This study examines the role of social media in revitalizing Maskuning Wetan Market as a center of economic and social activity in the village. The village government combined market improvements with digital promotion through Instagram to expand the market's reach. Traders who actively use social media report sales increases of 15–30 percent, although some still face challenges in managing digital branding. Using qualitative methods with observation and interviews, the study found a lack of content planning, a weak digital identity for the market, and minimal audience interaction. Limited digital facilities and village policy support also hinder the optimization of social media. This study recommends the formation of a social media management team, improvement of digital facilities, and collaboration between village governments, market managers, and business actors to create a professional and sustainable digital market ecosystem. With these steps, traditional markets will not

only maintain their competitiveness but also strengthen local social and economic networks in the digital era.

Keywords: Traditional Market Revitalization, Social Media Management, Digital Marketing, Trader Empowerment

PENDAHULUAN

Tanah adalah sumber daya penting yang sangat berpengaruh terhadap kehidupan sosial, ekonomi, dan politik masyarakat Indonesia. Sebagai negara yang berbasis pertanian, hubungan antara masyarakat dan tanah tidak hanya bernilai ekonomis, tetapi juga memiliki nilai sejarah, sosial, dan budaya. Oleh karena itu, pemerintah wajib mengelola tanah secara adil dan sesuai dengan hukum. Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960 menjadi dasar untuk mengatur hukum agraria secara nasional dan menegaskan pentingnya pendaftaran tanah sebagai sarana untuk memastikan kepastian dan perlindungan hukum bagi orang yang memiliki hak atas tanah. Pendaftaran tanah merupakan proses administratif yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian data fisik maupun yuridis mengenai tanah. Sertifikat yang dihasilkan dari proses tersebut berfungsi sebagai bukti hak yang kuat dalam sistem hukum nasional. Namun, pelaksanaannya masih menghadapi beragam kendala, seperti ketidaksesuaian antara data fisik dan data hukum, tumpang tindih klaim, serta keterbatasan teknologi informasi di berbagai daerah.

Kajian yang dilakukan oleh Muhammad Adymas Haikal Fikri menegaskan bahwa hambatan-hambatan tersebut tidak hanya disebabkan oleh permasalahan teknis administrasi, tetapi juga menunjukkan adanya kelemahan struktural dalam sistem agraria Indonesia. Ia mengidentifikasi bahwa ketidakterpaduan regulasi, lemahnya penegakan hukum, serta belum optimalnya pengakuan terhadap hak masyarakat adat turut memperbesar potensi konflik dan ketidakpastian hukum dalam pendaftaran tanah.

Salah satu tantangan besar dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah ketidaksesuaian antara data fisik dan data hukum. Hal ini diperparah oleh banyaknya tumpang tindih klaim tanah, kurangnya riwayat penggunaan tanah yang jelas, serta keterbatasan teknologi informasi di berbagai wilayah. Selain itu, keberagaman dalam praktik administrasi dan penafsiran hukum di tingkat lapangan, seperti di kantor pertanahan daerah, menyebabkan terjadinya ketidakpastian hukum yang bisa memicu sengketa baru. Kendala dalam mekanisme verifikasi data dan rendahnya integrasi antar lembaga yang terlibat juga memperparah kompleksitas permasalahan ini. Kebijakan percepatan pendaftaran tanah, seperti Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sudah lama dijalankan pemerintah untuk mempercepat terbentuknya peta tunggal dan mengurangi jumlah lahan yang tidak memiliki sertifikat. Namun, dalam penerapannya, kebijakan ini masih menghadapi berbagai hambatan, baik secara hukum maupun administratif.

Beberapa masalah yang sering muncul adalah kurangnya tenaga kerja, peraturan teknis yang tidak lengkap, serta munculnya konflik di tingkat masyarakat setempat. Dengan demikian, masalah pendaftaran tanah tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga berkaitan dengan struktur hukum agraria dan cara pengelolaan tanah di Indonesia. Kondisi ini menunjukkan bahwa sistem hukum yang mengatur pendaftaran tanah membutuhkan evaluasi yang menyeluruh, baik dari segi isi hukum, lembaga yang terlibat, maupun proses penerapannya. Diperlukan analisis mendalam terhadap faktor-faktor yang menyebabkan hambatan dalam pendaftaran tanah serta penjelasan solusi hukum yang sesuai dengan prinsip-prinsip hukum agraria, seperti kepastian hukum, keadilan, kemanfaatan, dan perlindungan hak masyarakat atas tanah. Dengan memahami tantangan yang ada dan menyusun langkah-langkah perbaikan, diharapkan pendaftaran tanah di Indonesia dapat berjalan lebih baik, transparan, dan berkelanjutan.

Hambatan hukum dalam memastikan keabsahan, keakuratan, dan keberlanjutan proses pendaftaran tanah di Indonesia meliputi berbagai aspek, antara lain tumpang tindih peraturan perundang-undangan, ketidaksinkronan data pertanahan, lemahnya kepastian hukum terhadap status hak atas tanah, serta masih terbatasnya kapasitas dan profesionalitas aparat pelaksana pendaftaran tanah. Selain itu, rendahnya kesadaran hukum masyarakat

kat, kurangnya pemahaman mengenai prosedur pendaftaran tanah, serta praktik administrasi yang belum sepenuhnya transparan turut memperbesar potensi sengketa dan ketidakakuratan data pertanahan. Kondisi tersebut menyebabkan proses pendaftaran tanah belum sepenuhnya mampu menjamin perlindungan hukum yang berkelanjutan bagi pemegang hak.

Untuk mengatasi tantangan tersebut, diperlukan solusi hukum yang komprehensif melalui penguatan regulasi yang harmonis dan konsisten dengan prinsip-prinsip hukum agraria nasional, khususnya asas kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Upaya yang dapat dilakukan meliputi penyederhanaan dan integrasi peraturan pertanahan, digitalisasi dan pemutakhiran data pendaftaran tanah secara berkelanjutan, peningkatan kualitas sumber daya manusia aparat pertanahan, serta penguatan pengawasan dan penegakan hukum. Di samping itu, peningkatan edukasi dan partisipasi masyarakat dalam proses pendaftaran tanah juga menjadi langkah penting untuk mewujudkan sistem pendaftaran tanah yang akurat, sah, dan berkelanjutan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu suatu pendekatan penelitian hukum yang berfokus pada pengkajian dan analisis terhadap norma-norma hukum yang tertuang dalam berbagai sumber hukum tertulis. Dalam metode ini, peneliti menelaah secara mendalam bahan-bahan hukum sekunder, terutama peraturan perundang-undangan yang relevan sebagai dasar pijakan normatif. Selain itu, penelitian juga merujuk pada literatur hukum, buku-buku akademik, artikel ilmiah, jurnal penelitian, serta pendapat para ahli yang memberikan landasan teoritis dan konseptual. Putusan pengadilan turut dianalisis untuk melihat bagaimana norma hukum diterapkan dalam praktik dan untuk menangkap perkembangan interpretasi hukum oleh lembaga peradilan. Dengan demikian, metode yuridis normatif dalam penelitian ini tidak hanya menempatkan hukum sebagai teks, tetapi juga sebagai suatu sistem norma yang harus dipahami melalui kajian doktrinal dan komparatif, sehingga dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai isu hukum yang diteliti

HASIL DAN PEMBAHASAN

Faktor-Faktor Apa Yang Menjadi Hambatan Hukum Dalam Memastikan Keabsahan, Keakuratan, Dan Keberlanjutan Proses Pendaftaran Tanah di Indonesia?

Pendaftaran tanah merupakan langkah dasar yang diperlukan untuk menata dan mengelola peruntukan, penguasaan, kepemilikan, serta pemanfaatan tanah, sekaligus menjadi sarana penting dalam penyelesaian berbagai persoalan agraria. Meskipun demikian, implementasi pendaftaran tanah di Indonesia masih dihadapkan pada sejumlah hambatan hukum yang kompleks dan saling berkaitan. Salah satu kendala paling signifikan adalah keberadaan dualisme dan ketidaksinkronan aturan yang mengatur bidang pertanahan (Manthovani & Istiqomah, 2017). Secara normatif, UUPA 1960 mengakui hak-hak adat termasuk hak ulayat, tetapi pelaksanaan pendaftaran tanah masih mensyaratkan bukti formal berupa dokumen tertulis. Pertemuan antara sistem adat yang berbasis penguasaan komunal dan sistem pendaftaran modern yang legal formal sering menimbulkan friksi dan konflik kewenangan. Kondisi ini diperburuk oleh tumpang tindih regulasi sektoral seperti kehutanan, pertambangan, kelautan, dan tata ruang sehingga tanah yang telah bersertifikat pun dapat diklaim sebagai kawasan hutan atau wilayah izin tertentu. Meski demikian, negara juga telah berupaya mengakomodasi tanah komunal melalui penetapan kepala daerah dan program PTSL, yang memungkinkan tanah ulayat masyarakat hukum adat didaftarkan dan diakui dalam bentuk sertifikat. Upaya ini menunjukkan adanya hubungan erat antara pengakuan hak adat dan kebutuhan harmonisasi regulasi dalam sistem pendaftaran tanah (Salam et al., 2024).

Selain itu, keterbatasan infrastruktur dan lemahnya administrasi pertanahan turut menghambat keakuratan data pendaftaran tanah. Banyak kantor pertanahan masih bergantung pada arsip fisik yang rentan hilang, rusak, atau dimanipulasi, sementara digitalisasi melalui PTSL belum berjalan merata sehingga data dasar sering tidak diperbarui atau tidak

tersinkronisasi. Akibatnya, sertifikat yang diterbitkan dapat tumpang tindih atau tidak sesuai dengan kondisi faktual di lapangan, menunjukkan bahwa sistem administrasi yang ada belum sepenuhnya siap menjadi dasar kepastian hukum jangka panjang. Di sisi lain, tuntutan kelengkapan dokumen dan proses verifikasi yang ketat semakin menambah kerumitan, karena masyarakat harus menghadapi aturan, prosedur, pengumpulan data, dan koordinasi antarinstansi yang kompleks. Keseluruhan kondisi ini menunjukkan bahwa persoalan administratif dan teknis saling berkaitan dan secara signifikan menghambat efektivitas pendaftaran tanah di Indonesia (Suharto & Supadno, 2023).

Selain itu, persoalan bukti hak dan riwayat tanah turut menjadi hambatan penting dalam proses pendaftaran tanah. Banyak warga, terutama di wilayah pedesaan dan pinggiran kota, masih bergantung pada dokumen kepemilikan tradisional seperti girik, petok D, atau surat keterangan desa yang tidak memenuhi standar pembuktian formal dalam sistem pertanahan modern yang mensyaratkan akta autentik. Transaksi tanah yang dilakukan secara informal tanpa keterlibatan PPAT semakin memperburuk kejelasan riwayat tanah dan menyulitkan proses verifikasi. Kondisi ini membuat sertifikat yang telah diterbitkan rentan digugat karena dianggap tidak memiliki dasar pembuktian yang kuat. Di samping itu, pelaksanaan PTSL juga sering terhambat oleh kewajiban pembayaran pajak, khususnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang belum banyak dipahami oleh peserta. BPHTB, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 dan perubahan melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, dikenakan kepada setiap orang atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah atau bangunan. Kurangnya pemahaman mengenai beban pajak ini semakin menambah kesulitan masyarakat dalam mengikuti proses pendaftaran tanah secara formal (Pamitri & Perdana, 2022).

Hambatan lainnya muncul dari aspek penegakan hukum, khususnya terkait praktik korupsi, mafia tanah, dan penyalahgunaan wewenang. Celah hukum, lemahnya pengawasan internal, serta minimnya integritas aparaturnya membuka ruang bagi praktik pemberian sertifikat ganda, pemalsuan data, hingga penguasaan tanah secara ilegal oleh pihak-pihak tertentu. Fenomena ini tidak hanya merusak keabsahan proses pendaftaran tanah, tetapi juga menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pertanahan sebagai institusi penyelenggara layanan publik.

Tidak kalah pentingnya, rendahnya partisipasi dan literasi hukum masyarakat juga menjadi hambatan serius dalam keberlanjutan program pendaftaran tanah. Banyak warga enggan mendaftarkan tanah karena menganggap prosedurnya rumit, biayanya tinggi, atau belum memahami manfaat sertifikat sebagai jaminan kepastian hukum dan perlindungan aset. Kurangnya pemahaman ini berdampak pada banyaknya bidang tanah yang tetap tidak terdaftar, sehingga rawan sengketa, penyerobotan, dan tidak dapat dimanfaatkan sebagai jaminan ekonomi. Kondisi tersebut sejalan dengan temuan dalam pelaksanaan PTSL, di mana minat masyarakat yang rendah menjadi tantangan tersendiri. Jika sejak awal masyarakat memiliki kemauan untuk mengikuti PTSL, prosesnya akan jauh lebih mudah; namun ketika antusiasme itu belum muncul, panitia harus bekerja lebih keras meyakinkan warga bahwa PTSL membawa manfaat nyata dan keuntungan jangka panjang bagi mereka (Ardani, 2019).

Terakhir, hambatan juga terlihat pada kompleksitas penyelesaian sengketa agraria, terutama ketika sertifikat dipersoalkan melalui jalur pengadilan. Proses peradilan yang panjang, dari tingkat pertama hingga Mahkamah Agung, serta adanya perbedaan interpretasi antara pengadilan negeri, PTUN, dan lembaga yudisial lainnya, menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap hasil pendaftaran tanah. Sengketa tanah yang berlarut-larut menunjukkan bahwa keabsahan sertifikat sebagai bukti hak yang kuat belum sepenuhnya terlindungi oleh sistem peradilan yang ada.

Secara keseluruhan, hambatan-hambatan hukum dalam pendaftaran tanah dapat diklasifikasikan pada aspek struktural, administratif, kultural, dan penegakan hukum. Kompleksitas tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan pendaftaran tanah tidak hanya bergantung pada prosedur teknis, tetapi juga pada harmonisasi regulasi, modernisasi administrasi, integritas aparaturnya, serta peningkatan kesadaran hukum masyarakat. Tanpa pembenahan menyeluruh, keabsahan, keakuratan, dan keberlanjutan pendaftaran tanah sulit diwujudkan dalam kerangka hukum agraria Indonesia.

Solusi Hukum Mengatasi Tantangan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah agar Sesuai Prin-sip Hukum Agraria Indonesia

Pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan inti dari sistem administrasi pertanahan Indonesia. Keberadaannya tidak hanya berkaitan dengan fungsi administratif, tetapi juga menyangkut perlindungan hak rakyat atas tanah, penyelenggaraan keadilan agraria, dan kepastian hukum dalam lalu lintas hukum pertanahan. Dalam perkembangan terakhir, berbagai penelitian dan laporan menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah, baik melalui mekanisme reguler maupun Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), masih dibayangi banyak persoalan. Persoalan tersebut meliputi tumpang tindih regulasi, lemahnya tata kelola, rendahnya partisipasi masyarakat, keterbatasan teknologi, hingga munculnya mafia tanah yang merusak kredibilitas negara. Dengan berbagai persoalan tersebut, diper-lukan solusi hukum yang tidak hanya memperbaiki aspek normatif, tetapi juga teknis dan kelembagaan, sehingga implementasi pendaftaran tanah benar-benar mencerminkan prin-sip-prinsip hukum agraria Indonesia: kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan [1].

a. Harmonisasi Regulasi Pendaftaran Tanah dan Penyempurnaan Kebijakan PTSL

Salah satu akar persoalan dalam pendaftaran tanah adalah ketidaksinkronan dan ketidakstabilan regulasi. Sejumlah penelitian menunjukkan bahwa berbagai ketentuan terkait PTSL mengalami revisi dalam waktu berdekatan, misalnya perubahan Permen ATR/BPN tahun 2015 hingga 2018 [1]. Revisi yang terlalu cepat tersebut mengindikasikan dua hal: pertama, adanya kekurangan substansi dalam regulasi sebelumnya; kedua, ku-rangnya kajian mendalam sebelum kebijakan diterbitkan. Kondisi ini menyebabkan para pelaksana di lapangan baik pemerintah desa, panitia adjudikasi, maupun petugas kantor per-tanahan harus menyesuaikan diri berulang-ulang, sehingga pelaksanaan PTSL tidak ber-jalan seragam di seluruh Indonesia [2].

Secara hukum, ketidaksinkronan regulasi berpotensi menimbulkan ketidakpastian prosedur yang bertentangan dengan asas *rechtszekerheid*. Oleh karena itu, diperlukan har-monisasi regulasi yang tidak hanya mengintegrasikan seluruh ketentuan tentang pendaf-taran tanah, tetapi juga menegaskan kedudukan PTSL sebagai program nasional yang memiliki pedoman tetap [3].

Harmonisasi regulasi harus dilakukan melalui beberapa langkah penting. Pertama, pemerintah perlu menyusun regulasi payung PTSL yang bersifat jangka panjang dan tidak mudah direvisi, kecuali dalam keadaan sangat mendesak [4]. Regulasi ini harus memuat standar prosedur baku yang berlaku nasional, sehingga tidak ada lagi perbedaan interpretasi antar daerah. Kedua, perlu disusun pedoman teknis tunggal yang menjabarkan tata cara pengukuran tanah, mekanisme kerja panitia adjudikasi, standar pembuktian hak, serta mekanisme pengumuman data fisik dan yuridis. Ketiga, pemerintah harus memastikan adanya sinkronisasi regulasi pusat dan daerah, terutama tentang kewenangan desa, badan permusyawaratan desa, maupun pemerintah daerah dalam mendukung PTSL [2].

Dengan demikian, stabilitas regulasi dapat menjadi fondasi bagi pelaksanaan pen-daftaran tanah yang mencerminkan asas kepastian hukum.

b. Penguatan Sistem Verifikasi Fisik dan Yuridis Tanah Secara Berlapis

Salah satu persoalan paling sering menyebabkan sengketa pertanahan adalah lemahnya proses verifikasi data fisik dan yuridis. Banyak penelitian menunjukkan bahwa verifikasi lapangan sering dilakukan hanya secara administratif tanpa konfirmasi objektif di lokasi, atau bahkan hanya berdasarkan keterangan sepihak [1]. Hal ini membuka ruang terjadinya kesalahan batas bidang tanah, penerbitan sertifikat ganda, hingga manipulasi alas hak dalam modus kejahatan mafia tanah [5].

Solusi hukum untuk mengatasi masalah ini harus memperkuat mekanisme verifi-kasi. Negara perlu menetapkan aturan yang secara tegas mewajibkan verifikasi berlapis pada setiap tahap pendaftaran tanah. Desa sebagai institusi yang paling mengetahui sejarah tanah harus memiliki peran formal dalam memberikan keterangan tanah [6]. Mekanisme verifikasi oleh desa kemudian dilanjutkan oleh panitia adjudikasi yang melakukan pemerik-saan lapangan secara langsung, dilengkapi dengan foto dan video sebagai bukti digital [5]. Tahap verifikasi terakhir harus dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan menggunakan

perangkat survei modern, seperti Global Navigation Satellite System (GNSS) dan peta digital.

Selain verifikasi berlapis, audit pertanahan berkala perlu dilembagakan dalam regulasi. Audit ini berfungsi untuk memastikan bahwa seluruh prosedur telah dipatuhi dan mencegah terjadinya penyimpangan [7]. Audit rutin juga menjadi mekanisme kontrol bagi petugas agar tidak terjadi kolusi atau praktek ilegal seperti jual beli data. Di sisi lain, konsep pembaruan data secara terus menerus (continuous maintenance) sebagaimana diatur dalam PP 24/1997 harus diperkuat melalui kewajiban hukum untuk memutakhirkan data ketika terjadi perubahan fisik maupun yuridis [5].

Dengan penguatan verifikasi dan pembaruan data secara berkala, pendaftaran tanah dapat memberikan perlindungan hukum yang lebih maksimal bagi pemegang hak [2].

c. Modernisasi Administrasi Pertanahan Melalui Digitalisasi dan Sertifikat Elektronik

Transformasi digital menjadi salah satu agenda besar dalam pelayanan pertanahan di Indonesia. Penerapan sertifikat elektronik dan sistem informasi pertanahan terpadu merupakan langkah penting menuju administrasi pertanahan modern. Digitalisasi masih menghadapi hambatan besar, seperti rendahnya literasi digital masyarakat, kurangnya infrastruktur teknologi, serta risiko kebocoran data pertanahan. Kondisi ini menciptakan keraguan publik terhadap keamanan sertifikat digital, padahal digitalisasi adalah salah satu kunci utama untuk mencegah pemalsuan dokumen dan mempercepat pelayanan.

Untuk itu, diperlukan solusi hukum yang memperkuat aspek legalitas, keamanan, dan akuntabilitas sistem pertanahan digital. Pertama, kedudukan sertifikat elektronik harus dipertegas dalam regulasi sebagai alat bukti yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan sertifikat fisik.[8] Kedua, pemerintah perlu merumuskan standar keamanan data pertanahan yang wajib dipenuhi oleh seluruh institusi, meliputi enkripsi data tingkat tinggi, sistem autentikasi berlapis, verifikasi biometrik, dan firewall terpadu.

Ketiga, diperlukan aturan yang menegaskan mekanisme pertanggungjawaban hukum apabila terjadi kegagalan sistem, kebocoran data, atau kerusakan data digital.[9] Keempat, pemerintah harus mewajibkan integrasi data pertanahan dengan data kementerian lainnya untuk mencegah tumpang tindih lokasi, seperti dengan Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan, Kementerian Dalam Negeri, Badan Pertanahan Nasional, dan Badan Pengelola Keuangan Haji. Kelima, penyediaan kanal digital pengaduan pertanahan akan meningkatkan akuntabilitas dan transparansi.

Dengan digitalisasi yang kuat dari sisi hukum maupun teknologi, pendaftaran tanah dapat semakin efektif dan terlindungi dari manipulasi.

d. Penguatan Partisipasi Masyarakat dalam Sistem Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah memiliki dimensi sosial yang tidak kalah penting dibanding aspek hukum. Rendahnya partisipasi masyarakat menjadi salah satu kendala utama program sertifikasi tanah. Banyak masyarakat merasa takut terlibat dalam proses yang dianggap rumit atau memakan biaya besar. Di sisi lain, sebagian masyarakat tidak memahami manfaat sertifikat sebagai instrumen perlindungan hukum.

Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan solusi hukum berupa kewajiban negara untuk melakukan penyuluhan hukum partisipatif. Penyuluhan ini harus dilakukan secara terencana, terkoordinasi, dan berkelanjutan oleh perangkat desa, BPN, dan lembaga penyuluh hukum. Penyuluhan harus mencakup pengenalan akan manfaat sertifikasi, tata cara pendaftaran, kewajiban pajak, prosedur pengukuran, dan risiko jika tanah tidak terdaftar.

Selain penyuluhan, diperlukan mekanisme transparansi biaya agar masyarakat terhindar dari pungutan liar. Masyarakat juga harus dilibatkan dalam proses identifikasi subjek dan objek tanah di wilayahnya, misalnya melalui musyawarah desa atau forum pengumuman data yuridis. Partisipasi aktif masyarakat akan memperkuat legitimasi pendaftaran tanah dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

e. Penegakan Hukum terhadap Mafia Tanah dan Penyalahgunaan Wewenang

Salah satu hambatan terbesar dalam mewujudkan sistem pendaftaran tanah yang

berkeadilan dan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat adalah maraknya praktik mafia tanah. Mafia tanah bekerja dengan memanfaatkan celah hukum, lemahnya sistem verifikasi, serta ketidakteraturan administrasi pertanahan untuk melakukan penipuan, pemalsuan, dan manipulasi hak atas tanah. Keberadaan mafia tanah tidak hanya merugikan individu atau kelompok masyarakat, tetapi juga menimbulkan kerugian negara dalam jumlah sangat besar, serta merusak kepercayaan publik terhadap pemerintah dan lembaga pertanahan. Berdasarkan penelitian dalam dokumen yang Anda unggah, mafia tanah bahkan mampu beroperasi melalui jaringan yang terstruktur dan melibatkan aktor-aktor kunci seperti pejabat desa, notaris, petugas ukur, hingga aparat internal pertanahan. Hal inilah yang membuat penegakan hukum terhadap mereka menjadi sangat kompleks.

Dalam konteks inilah diperlukan solusi hukum yang lebih tegas, komprehensif, dan berlandaskan.

1. Regulasi pertanahan perlu diperkuat melalui pembentukan ketentuan pidana khusus atau setidaknya revisi regulasi eksisting yang secara eksplisit mengatur tindak pidana pertanahan. Sampai saat ini, pemalsuan dokumen pertanahan sering hanya dijerat dengan pasal umum dalam KUHP, seperti pemalsuan surat, penipuan, atau penyalahgunaan wewenang. Padahal, karakteristik kejahatan pertanahan membutuhkan pasal khusus yang mencakup pemalsuan alas hak, rekayasa riwayat tanah, manipulasi peta bidang, hingga transaksi tanah ilegal yang melibatkan aktor berjejaring. Dengan kriminalisasi khusus dalam regulasi pertanahan, aparat penegak hukum dapat bertindak lebih cepat, lebih efektif, dan lebih tepat sasaran dalam menindak para pelaku.
2. Sistem pengawasan internal di Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus di reformasi secara fundamental. Kasus mafia tanah seringkali melibatkan pejabat di internal pertanahan yang memiliki akses untuk mengubah data fisik maupun yuridis. Oleh karena itu, pengawasan tidak dapat hanya mengandalkan mekanisme manual. Penguatan harus dilakukan melalui digitalisasi penuh proses administrasi, penggunaan teknologi untuk mengunci perubahan data, serta penerapan log aktivitas (activity log) yang tidak dapat dihapus oleh internal sistem. Transparansi proses kerja mulai dari permohonan layanan, verifikasi berkas, pengukuran, hingga penetapan peta bidang harus dibuka bagi publik melalui sistem informasi pertanahan yang dapat diakses secara real time. Selain itu, audit kinerja petugas harus dilakukan secara periodik oleh lembaga audit independen yang tidak memiliki hubungan struktural dengan BPN untuk mencegah konflik kepentingan.[10]
3. Pemberian sanksi administratif dan pidana harus diterapkan tanpa diskriminasi kepada pihak yang terlibat di tingkat lokal. Pejabat desa yang memalsukan surat keterangan tanah, notaris yang mengesahkan dokumen tanpa verifikasi, atau petugas ukur yang melakukan rekayasa peta bidang harus dijatuhi sanksi tegas. Penegakan hukum tidak boleh berhenti pada aktor lapangan, tetapi juga kepada aktor intelektual yang mengendalikan jaringan mafia tanah. Hal ini penting agar penegakan hukum tidak hanya menghukum pelaksana teknis, tetapi juga otak kejahatan yang menciptakan sistem manipulatif [11].
4. Negara perlu mengatur mekanisme pemulihan hak korban melalui instrumen perdata dan administrasi. Mekanisme pembatalan sertifikat yang diperoleh melalui cara melawan hukum harus dapat diproses lebih cepat dan tidak berbelit-belit. Korban kejahatan pertanahan juga harus dijamin hak ganti rugi apabila mengalami kerugian akibat kelalaian atau keterlibatan aparat negara.

Penegakan hukum yang tegas dan komprehensif terhadap mafia tanah tidak hanya memiliki dampak represif, tetapi juga dampak preventif yang penting. Ketika masyarakat melihat bahwa negara mampu menindak setiap tindakan manipulatif secara cepat, transparan, dan tanpa pandang bulu, kepercayaan terhadap sistem pertanahan akan meningkat. Dengan meningkatnya kepercayaan ini, partisipasi masyarakat dalam pendaftaran tanah juga akan meningkat, sehingga memperkuat keberhasilan program sertifikasi tanah nasional.

KESIMPULAN

Pendaftaran tanah memegang peranan penting dalam mewujudkan kepastian hukum, memberikan perlindungan terhadap hak-hak atas tanah, serta menjaga ketertiban administrasi pertanahan. Meskipun demikian, hasil analisis menunjukkan bahwa proses pendaftaran tanah masih dihadapkan pada sejumlah kendala baik dari aspek hukum, administratif, maupun teknis. Adanya dualisme pengaturan, tumpang tindih kewenangan antar lembaga di sektor agraria, lemahnya proses verifikasi data fisik dan yuridis, serta belum terintegrasinya sistem informasi menjadi faktor utama yang menghambat efektivitas penyelenggaraan pendaftaran tanah. Permasalahan tersebut semakin kompleks akibat keterbatasan infrastruktur teknologi, kurang memadai-nya kompetensi dan jumlah sumber daya manusia, serta belum konsistennya standar tata kelola layanan pertanahan di berbagai daerah.

Selain hambatan struktural dan normatif, berbagai tantangan lain juga muncul dari rendahnya tingkat literasi masyarakat mengenai aturan pertanahan, ketidaklengkapan dokumen pembuktian hak, hingga masih maraknya praktik transaksi tanah secara informal yang menyulitkan proses verifikasi di lapangan. Program percepatan seperti PTSL, yang dirancang untuk menghasilkan peta tunggal serta memperluas sertifikasi tanah, pun belum berjalan optimal karena adanya perbedaan pemahaman terhadap standar teknis, ketidakta-huan masyarakat mengenai kewajiban pajak, serta lemahnya mekanisme pengawasan di berbagai tingkatan. Selain itu, kehadiran mafia tanah, praktik korupsi, dan penyalahgunaan kewenangan semakin memperburuk keadaan dengan menciptakan ketidakpastian hukum baru, meningkatkan potensi sengketa, dan melemahkan kepercayaan publik terhadap sistem administrasi pertanahan.

Untuk mengatasi berbagai permasalahan tersebut, penelitian ini menekankan pentingnya dilakukan harmonisasi regulasi, modernisasi administrasi pertanahan secara digital, serta penerapan mekanisme verifikasi yang lebih ketat dan berlapis. Selain itu, peningkatan keterlibatan masyarakat dan penegakan hukum yang tegas terhadap praktik mafia tanah menjadi langkah yang tidak dapat ditawar. Reformasi pada sisi prosedur maupun kelembagaan juga harus diiringi dengan upaya edukasi publik agar masyarakat semakin memahami pentingnya pendaftaran tanah bagi kepastian hak mereka. Melalui pendekatan yang menyeluruh dan terintegrasi, sistem pendaftaran tanah di Indonesia diharapkan dapat berkembang menuju administrasi pertanahan yang lebih transparan, akuntabel, berkeadilan, serta sejalan dengan prinsip-prinsip dasar hukum agraria nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- Antoine, R. A., Hasna, A. H., Pasaribu, M., Niravita, A., & Hikal Fikri, M. A., (2025). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Menjadi Hak Milik, *JINU: Jurnal Ilmiah Nusantara*, Vol. 2 No. 1.
- Ayu, I. K. (2019). Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu. *Legality : Jurnal Ilmiah Hukum*, 27(1), 27–40
- Habib, F., & Zubaedah, R. (2024). Pertanggungjawaban Pidana Mafia Tanah Dalam Tindak Pidana Korupsi. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 10(7), 463-474. <https://doi.org/10.5281/zenodo.11090440>.
- Hasanah, I., Labibah, I., Putri, S., Ekawahyuni, N., & Fikri, M. (2025). Dari Regulasi ke Realitas: Hambatan Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Indonesia. *Indonesian Journal of Law and Justice*, 3(1), 12. <https://doi.org/10.47134/ijlj.v3i1.4981>.
- Hidayah, S., Hariyani, E., Mukarromah, L., Niravita, A., & Hikal Fikri, M. A., (2024). Tantangan dan Peluang Sertifikat Elektronik dalam Reformasi Pendaftaran Tanah di Era Digital. *JINU: Jurnal Ilmiah Nusantara*. Vol. 1 No. 6 (2024), <https://doi.org/10.61722/jinu.v1i6.2793>
- Iwan Permadi. (2024). Kejahatan Mafia Tanah sebagai Ancaman Penguasaan Tanah yang Berkepastian Hukum. *Perspektif Hukum*, 24(1), 1–25.

<https://doi.org/10.30649/ph.v24i1.250>.

- M. N. Ardani, (2019). "Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum," *Gema Keadilan*, vol. 6, no. 3, pp. 268-286, <https://doi.org/10.14710/gk.2019.6659>.
- Manthovani, R., & Istiqomah. (2017). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. 2(2), 23–28.
- Pamitri, & Perdana, S. (2022). *Faktor-Faktor Penghambat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun*. 1(1), 119–129.
- Putra, R. A., & Winanti, A. (2024). Urgensi Dan Kendala Dalam Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. *JURNAL USM LAW REVIEW*, 7(2), 835-852. <https://doi.org/10.26623/julr.v7i2.9178>
- Putrisasmita, G. (2023). Kedudukan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Kerangka Reforma Agraria Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Pertanahan Di Indonesia: The Position of A Complete Systematic Land Registration Program Within The Framework Of Agrarian Reform To Realize Land Law Certainty In Indonesia. *Litra: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria*, 3(1), 18-36. <https://doi.org/10.23920/litra.v3i1.1466>.
- Rozi, F. and Cahyono, R. (2024). Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kantor BPN Kab. Probolinggo. *Justness : Jurnal Hukum Politik dan Agama*. 4, 1 (Mar. 2024). DOI:<https://doi.org/10.61974/justness.v4i01.56>.
- Salam, S., Nurcahyo, E., Pahlawan MP, H. M. R., & Amrullah, M. S. (2024). Analisis Hukum Pendaftaran Tanah Terhadap Tanah Komunal. *Ius Civile: Refleksi Penegakan Hukum Dan Keadilan*, 8(1), 131. <https://doi.org/10.35308/jic.v8i1.7702>.
- Sari Siregar Y. P., & BudhiawanaA. (2024). Implikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Upaya Pencegahan Konflik Sengketa Tanah di Kecamatan Batang Kuis. *As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga*, 6(1), 1095 - 1109. <https://doi.org/10.47467/as.v6i1.6255>
- Suharto, B., & Supadno. (2023). *Hambatan Hambatan dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*. 09, 27–42.
- Suwari Raturandang, & Tjempaka. (2025). Implementation of Government Policy Through Complete Systematic Land Registration in the Context of Accelerating Certificate Services in Indonesia. *Journal of Law, Politic and Humanities*, 5(2), 1159–1170. <https://doi.org/10.38035/jlph.v5i2.1204>
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Yohanes, & Rasji. (2024). The Obstacles in Electronic Land Rights Registration and Their Solutions in land Sale and Purchase Cases. *Journal of Law, Politic and Humanities*, 5(1), 690–696. <https://doi.org/10.38035/jlph.v5i1.1144>.