

## Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah

### *The importance of the first land registration in the context of legal protection of land ownership*

Lisnadia Nur Avivah<sup>1</sup>, Sutaryono<sup>1</sup>, Dwi Wulan Titik Andari<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Jln. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Sleman, Yogyakarta  
Koresponden e-mail: [dwiwulan.ta@stpn.ac.id](mailto:dwiwulan.ta@stpn.ac.id)

Submitted: August 17, 2022 | Accepted September 3, 2022 | Publish: September 5, 2022

**Abstract:** *To ensure legal certainty of land rights, land registration activities are carried out which are a series of land administration activities in collecting and processing physical and juridical data. The purpose of this study is to analyze the importance of the first land registration. The research method uses a normative juridical with a statutory approach. The results of this study indicate that to increase public interest in registering their land is to socialize about the benefits of the importance of land registration held by the government and non-government institutions. The reluctance of the community to register their land is caused by their assumptions about several things, namely the difficult procedure, the high costs associated with the taxes paid, the registration process is long and tends to be considered convoluted. It is necessary to disseminate more complete, clear and massive information about the importance of guaranteeing legal certainty over land right.*

**Keywords:** *legal certainty, land registration, land certificate*

**Abstrak:** Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, maka dilakukan kegiatan pendaftaran tanah yang merupakan rangkaian kegiatan administrasi pertanahan dalam mengumpulkan serta mengolah data fisik dan yuridis. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali. Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif, dengan pendekatan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa untuk meningkatkan minat masyarakat mendaftarkan tanah miliknya yaitu dengan sosialisasi tentang manfaat pentingnya pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah maupun lembaga non pemerintah. Keengganan masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya disebabkan oleh anggapan mereka tentang beberapa hal yaitu tata caranya yang sulit, biaya yang besar terkait dengan pajak-pajak yang di bayarkan, proses pendaftaran lama dan cenderung dianggap berbelit-belit. Penyebaran informasi yang lebih lengkap, jelas dan masif tentang pentingnya jaminan kepastian hukum hak atas tanah perlu dilakukan agar antusiasme masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya dapat meningkat.

**Kata kunci:** kepastian hukum, pendaftaran tanah, sertifikat tanah



## Pendahuluan

Tanah merupakan satu di antara yang ada dalam sumber daya agraria yang memegang peranan penting bagi kehidupan manusia. Bagi kehidupan masyarakat adanya tanah penting karena kegunaan tanah untuk media pengikat atau pemersatu masyarakat dan sebagai media pemenuhan kebutuhan hidup masyarakat. Menurut fungsinya, tanah adalah alat pemersatu karena kegunaannya sebagai tempat tinggal untuk bersama sehingga dapat dilihat bahwa masyarakat memiliki keterkaitan yang sangat erat dengan tanah yang didiaminya. Selain itu, fungsi tanah juga sebagai sarana pemenuhan kebutuhan hidup, ditunjukkan dengan keberadaan tanah masyarakat bisa memenuhi kebutuhan hidup, kebutuhan pangan dan kebutuhan lainnya yang bergantung pada tanah. Tidak hanya itu saja, bahkan saat meninggal dunia mereka juga memerlukan tanah. Oleh karena itu, tanah harus dimanfaatkan dan dikelola dengan tepat supaya manfaat yang diperoleh melimpah untuk kemakmuran serta ketenteraman masyarakat.

Mengingat bidang tanah yang sangat bermanfaat bagi masyarakat, maka dibutuhkan adanya aturan yang sempurna dalam berbagai hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan, dan pembuatan undang-undang mengenai tanah yang memiliki tujuan untuk menghindari terjadinya sengketa tanah. Untuk memperoleh hak atas tanah, dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (UUPA) menjelaskan bahwa adanya keharusan pemerintah dalam menyelenggarakan kegiatan pelaksanaan pendaftaran bidang tanah di wilayah Indonesia. Salah satu tujuannya yaitu supaya dapat memperoleh kepastian hukum terkait hak atas bidang tanah rakyat dengan cara menyeluruh dan merata, terlebih hak atas tanah berdasarkan hukum adat. Hakikat hukum kegiatan pendaftaran bidang tanah di Indonesia termuat pada Pasal 19 ayat UUPA.

Jaminan dari kepastian adanya hukum tersebut antara lain jaminan kepastian hukum terkait warga negara atau badan hukum yang memiliki peranan pemegang hak atau disebut dengan subyek hak atas tanah, jaminan kepastian hukum tentang letak, batas, dan luas suatu bidang tanah atau disebut dengan obyek hak atas tanah, serta atas jaminan dari kepastian hukum terkait hak atas bidang tanah miliknya (Alimuddin, 2021). Pendaftaran tanah merupakan kewajiban pemerintah dan pemegang hak, sebagai wujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah (wulansari *at al*, 2021). Jaminan kepastian hukum ini dilakukan melalui pendaftaran tanah seluruh bidang-bidang tanah di seluruh kawasan Indonesia, melalui pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak atas bidang tanah dan peralihan dari hak-hak tersebut. Pemberian surat tanda atas kepemilikan bukti hak atas tanah, dapat dijadikan untuk barang pembuktian yang sangat kuat. dari. Jaminan dari kepastiannya hukum ini antara lain yaitu luas, letak, status tanah, batas tanah dan orang yang memiliki hak atas tanah (Ramadhani, 2021).

Program agraria untuk kegiatan pendaftaran tanah belum sepenuhnya selesai. Hal ini dikarenakan masih adanya anggapan bahwa untuk memperoleh sertifikat tanah harus dengan serangkaian kegiatan yang tidak mudah dan sangat susah, beban yang dikenakan sangat tinggi dan memakan jangka yang lama (Sibuea, 2016). Akibat anggapan tersebut, masyarakat

enggan mensertifikati tanahnya. Kegiatan pendaftaran tanah yaitu keharusan yang dilaksanakan dengan cara berulang-ulang dan terstruktur dalam menginventarisasi data tentang bidang tanah berdasarkan UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hal demikian bertujuan untuk memperoleh bukti kepemilikan yang paling kuat. Meskipun pemerintah sudah berupaya menjalankan arahan dari isi undang-undang tersebut, tetapi nyatanya sampai sekarang ini masih berlimpah masyarakat yang belum mendaftarkan bidang tanah miliknya, yaitu karena masyarakat tidak berminat untuk mendaftarkan bidang tanah miliknya yang disebabkan oleh tidak berlakunya sanksi sedikit pun yang dikenakan dan diberikan kepada orang yang bidang tanah miliknya tidak terdaftar dan kurangnya pemahaman terkait pentingnya barang bukti hak atas bidang tanah yang disebut sertifikat tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia yang sering dilaksanakan pertama kalinya, yaitu pendaftaran tanah secara sporadis. Sedangkan pendaftaran tanah yang jarang dilakukan adalah pendaftaran secara sistematis karena memerlukan rencana jangka panjang dan tahunan. Padahal, cara pendaftaran yang sistematis adalah cara yang tepat untuk meningkatkan jumlah tanah bersertifikat. Oleh karena itu, dengan kepemilikan sertifikat tanah akan diperoleh kepastian hukum karena sertifikat dapat dijamin, tanah bersertifikat mudah dijual, sertifikat terjamin, dan harga tanah juga akan meningkat (Silviana, 2012).

Menurut Harsono (1980), tujuan yang dilakukan atas pendaftaran bidang tanah supaya pelaksanaan kegiatan pendaftaran bisa tercipta dalam keadaan dimana: a) orang dan badan hukum yang memiliki tanah dapat secara lancar memastikan bila mereka berkuasa atas tanah tersebut, hak apa yang mereka miliki serta bidang tanah di atasnya yang menjadi haknya. Tujuan ini dapat tercapai melalui sertifikat dari hak atas tanah yang memberikan bukti hak yang relevan; b) setiap orang yang perlu dengan sangat mudah mendapatkan informasi yang bertanggung jawab terkait bidang tanah yang berada di daerah pendaftaran yang berhubungan (baik bagi calon pembeli maupun calon kreditur) yang hendak mendapatkan keputusan kebenaran informasi yang dibagikan oleh calon penjual atau debitur. Tujuan tersebut dapat tercapai bila melalui pemberian yang sifatnya terbuka terhadap data yang disimpan.

Kajian mengenai pendaftaran pertama kali sebagai bentuk perlindungan hukum kepada pemegang hak, telah di kaji oleh beberapa penelitian sebelumnya. Kajian arti penting pendaftaran tanah untuk pertama kali memiliki kepastian hukum, sebagai pendukung untuk memperoleh jaminan memperoleh kredit di lembaga perbankan (Sibuea, 2016). Pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik melalui pengakuan hak (Muljono, 2016; Hermawan *at al.*, 2016), bahkan pelayanan pendaftaran tanah pertama kali bisa menggunakan aplikasi *quick response code* (QR Code) (Usman *at al.*, 2019). Kajian ini untuk melengkapi penelitian terdahulu dan perbedaannya pada *update* permasalahan pendaftaran pertama kali untuk mewujudkan jaminan hukum hak atas tanah.

## **Metode penelitian**

Permasalahan dalam penelitian ini adalah apa arti penting pendaftaran tanah untuk pertama kali serta permasalahan apa yang terjadi saat ini terkait pendaftaran tanah untuk pertama kali. Permasalahan Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis normatif dan menggunakan data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan, studi dokumen serta referensi yang telah dipublikasikan oleh penulisnya. Data sekunder disusun secara sistematis dan dianalisis secara kualitatif. Kesimpulan dari penelitian ini adalah pendaftaran tanah sistematis yang memberikan kepastian hukum sangat diharapkan bagi pemilik bidang tanah yang belum terdaftar terutama bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

Sumber datanya yang dipakai untuk pelaksanaan penelitian yaitu memerlukan data sekunder yang berasal mengenai beberapa bahan hukum yang relevan, diantaranya yaitu bahan hukum primer yakni UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997; Bahan hukum sekunder meliputi hasil dari penelitian ilmiah, hasil pertemuan ilmiah, dan karya ahli hukum; dan Bahan hukum tersier meliputi bahan tentang pemberian arahan dan penjelasan perpaduan antara bahan hukum primer dan sekunder, salah satunya yaitu menggunakan kamus hukum sebagai bahan tersebut.

## **Hasil dan pembahasan**

### **Arti penting pendaftaran tanah untuk pertama kali**

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian pelaksanaan yang dilaksanakan oleh Pemerintah secara berkepanjangan, berlanjut serta teratur diantaranya yaitu dengan mengumpulkan, mengolah, membukukan, serta menyajikan data fisik dan data yuridis, yang disajikan dengan peta dan daftar, terkait bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termuat juga penyerahan atas surat tanda bukti hak-hak miliknya untuk bidang tanah yang telah memiliki haknya dan hak kepemilikan dalam satuan rumah susun dan juga hak khusus yang menyulitkannya (Anjany *at al.*, 2019).

Pelaksanaan mendaftarkan tanah terbagi menjadi dua macam antara lain kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran bidang tanah. Kegiatan mendaftarkan tanahnya untuk pertama kali merupakan rangkaian praktik mendaftarkan tanah dalam rangka pertama kali yang melibatkan bidang tanah dari semulanya belum terdaftar menurut PP No. 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran dari bidang tanah adalah rangkaian pelaksanaan dari mendaftarkan tanah supaya dapat menyelaraskan antara data fisik dan data yuridis yang termuat peta dari pendaftaran, daftar tanah, surat ukur tanah, daftar nama, buku tanah serta sertifikat melalui perbedaan yang akan datang.

Pendaftaran tanah terbagi menjadi dua macam dari pendaftaran tanah untuk pertama kali antara lain pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah rangkaian pelaksanaan dari mendaftarkan tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan dengan Bersama-sama dan mencakup seluruh obyek

dari bidang tanah yang sebelumnya belum didaftarkan pada wilayah desa/kelurahan yang dilaksanakan oleh pemerintah. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah pekerjaan mendaftarkan tanah untuk pertama kali terkait dari satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dari keinginan orang yang bersangkutan yakni orang yang berhak mendapatkan obyek pendaftaran dari bidang tanah yang berkaitan.

Kegiatan dari pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali diperjelas pada hal pengumpulan data dan pengolahan data fisik, Pembuktian hak dan pembukuannya; Penerbitan sertifikat; Penyajian data fisik dan data yuridis, dan Penyimpanan data umum dokumen (Hanifah, 2012). Sertifikat sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sertifikat pembuktian atas hak yang benar sebagaimana barang bukti yang berkuasa atas data fisik dan data hukum menurut yang tercantum pada surat ukur dan dalam buku hak atas tanah (Sutedi, 1996).

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang penting dalam kehidupan bermasyarakat yang kini bertambah kompleks. Kebutuhan tanah semakin besar salah satunya disebabkan karena masyarakat berkembang, total populasi yang meningkat terus-menerus, sementara kualitas tanah tidak bertambah. Kondisi tersebut dapat memunculkan beragam sengketa serta konflik dalam pertanahan ketika tanah dijadikan tujuan perampasan, persengketaan dan lain sebagainya. Oleh karena itu, pelaksanaan mendaftarkan tanahnya adalah solusi yang tepat agar dapat dijadikan pembuktian yang kuat melalui wujud sertifikat untuk pemilik hak atas bidang tanahnya maka orang tersebut yang berkuasa serta berwenang secara sah pada bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.

Penerbitan sertifikat untuk terselesaikannya dalam urusan pendaftaran bidang tanah untuk pertama kali dimaksudkan supaya pihak yang berwenang hak atas tanah dapat memudahkan atas pembuktian orang tersebut agar memiliki hak yang sah (Apriani, 2017). Oleh karena itu, sertifikat diterbitkan agar bertujuan untuk kepentingan pemilik hak tersebut. Menurut Lubis, sertifikat hak atas bidang tanah bermanfaat untuk media pembuktian dan jaminan adanya hak tersebut (Lubis, 2008). Selanjutnya kedua ahli tersebut menegaskan bila sertifikat tersebut bermanfaat untuk menciptakan ketertiban hukum pertanahan dan pendampingan meningkatkan kegiatan ekonomi rakyat.

Pada dasarnya, sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berupa salinan buku tanah dan surat ukur yang telah disatukan. Sertifikat merupakan produk akhir dari semua proses pendaftaran tanah (Mujiburohman, 2021; Suhattanto at al., 2021). Menurut Sutedi (1996) menegaskan dengan sertifikat tersebut menjadikan hasil terakhir dari Pendaftaran bidang tanah memiliki banyak fungsi antara lain:

- a. Sertifikat hak atas bidang tanah bisa digunakan untuk media pembuktian yang sah dan kuat. Fungsi terpentingnya ditegaskan pada Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum dapat dengan simpel untuk memastikan bahwa dirinya adalah pemilik hak atas tanah. Akan dapat terlihat nyata jika nama tersebut termuat pada sertifikat itu.
- b. Sertifikat hak atas tanah dapat memberi rasa percaya kepada para pihak

bank/kreditur untuk meminjamkan uang kepada pemilik. Oleh karena itu, pemegang hak atas bidang tanah tersebut menjadi lebih mudah untuk meningkatkan usaha bisnis karena dengan mudahnya modal yang diperoleh saat dibutuhkan untuk usaha bisnis.

- c. Untuk pemerintah, keberadaan sertifikat hak atas bidang tanah menjadikan sangat penting dan bermanfaat positif meskipun sebagian besar penggunaannya tidak secara langsung digunakan.

Kewenangan Pemerintah secara formal yaitu agar bisa mengatur di bidang pertanahan/agraria yang ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menjelaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selanjutnya dijabarkan pada UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA). Selanjutnya meluas ke berbagai peraturan antara lain yaitu Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Keputusan Presiden dan Peraturan yang dibuat dari pimpinan instansi teknis di bidang pertanahan.

Berdasarkan substansialnya, wewenang Pemerintah supaya dapat menata dengan baik bidang pertanahan/agraria berdasarkan dalam aturan dari Pasal 2 ayat (2) UUPA yaitu menjelaskan bahwa hal kewenangan dalam menata dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah dan juga menentukan serta mengatur hubungan hukum dari orang dengan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah (Kusuma, 2018). Oleh karena itu, ketentuan tersebut Pemerintah telah diberi kewenangan yuridis agar dapat menjadikan aturan di lingkup agraria yang berbentuk tanah, serta menerapkan mengenai peraturan tersebut yang didalamnya terdapat subyek, obyek dan hubungan hukum perpaduan dari subyek dan obyek yang terkait sumber daya agraria.

Pendaftaran tanah untuk masyarakat sangat penting alasannya karena agar mendapatkan kepastian dari hukum (Saputri, 2019). Kepastian hukum adalah perlindungan hukum atas perilaku semanya artinya seseorang bakal mendapatkan hal yang diinginkan dari suatu kondisi tertentu. Masyarakat sangat membutuhkan kepastian hukum karena adanya hukum ini masyarakat menjadi tertib. Hukum mempunyai tugas untuk menciptakan kepastian hukum yang memiliki tujuan agar dapat menertibkan masyarakat. Jaminan kepastian hukum mempunyai banyak manfaat, antara lain:

- a. Meningkatkan perekonomian nasional, karena dengan adanya sertifikat hak atas bidang tanah menjadikan sertifikat tersebut sebagai agunan yang bertujuan agar mendapatkan pinjaman kredit perbankan.
- b. Melestarikan lingkungan, karena hubungan yang jelas dari pemilik hak dengan obyek hak dapat memberikan motivasi pemilik hak agar melaksanakan sesuatu yang berhubungan pada pelestarian lingkungan.
- c. Meningkatkan penerimaan negara, karena pelaksanaan kegiatan mendaftarkan tanahnya menjadikan adanya penertiban terkait dengan administrasi peralihan hak serta pemasukan dari bea balik nama.
- d. Membantu urusan masyarakat khususnya yang perekonomiannya rendah, karena

bila tanah pemilik hak diberi kebebasan dalam urusan tertentu maka orang yang berhak akan mendapatkan keringanan yang selaras.

- e. Mengurangi serta mencegah adanya sengketa/konflik di bidang pertanahan.
- f. Mendapatkan dukungan untuk perencanaan tata ruang dalam pembangunan.

Dengan demikian pentingnya dari pendaftaran bidang tanah bagi Pemerintah adalah sebagai media informasi kepada pemerintah supaya mudah mendapatkan data terkait atas bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah didaftarkan (Esdarwati, 2021). Informasi ini berkaitan pada besaran pajak setiap bidang tanah. Berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah, sangat diharapkan supaya dapat memberi manfaat, baik bagi masyarakat atau pemerintah. Kegunaan yang didapatkan dari sistem pendaftaran atas bidang tanah dengan PP No. 24 Tahun 1997 antara lain:

- 1) Manfaat Bagi Masyarakat
  - a. Melalui sistem tersebut dapat mewujudkan kenyamanan untuk pemegang tanah sebab dapat hilang dari rasa cemas saat digugat. Bagi orang yang berhak memegang hak milik atas bidang tanah itu menjadi berharga untuk masyarakat serta bagian dari keinginan yang penting. Dengan perasaan yang aman dari pemilik hak atas bidang tanah ini menjadikan mereka dapat memakai bidang tanah tersebut dengan kesungguhan. Oleh karena itu akan memberikan dampak manfaat dari produktivitas tanah yaitu meningkatnya produksi tanah dan juga tingkat kesejahteraan pemilik tanah.
  - b. Masyarakat dengan mudah mendapatkan hak milik atas bidang tanah karena dengan serangkaian kegiatan tersebut bisa mendapatkan hak milik atas tanah dalam bentuk tersedianya alat bukti. Dengan mudahnya ini memungkinkan adanya peraturan terkait dalam memudahkan dalam pembuktian hak milik atas kepemilikan tanah seperti yang diatur dalam Pasal 7, Pasal 24. Pasal 7 ini menjelaskan mengenai kepala desa yang memungkinkan menjadi PPAT di wilayah pelosok. Sedangkan Pasal 24 menjelaskan tentang memungkinkannya seseorang yang tidak mempunyai alat bukti terkait tanah miliknya (Esdarwati, 2021).
  - c. Dalam kehidupan masyarakat keadaan ekonomi akan semakin meningkat karena nyata bukti sertifikat bisa dijadikan untuk jaminan pinjaman uang. Dalam hal tersebut, bagi masyarakat yang tidak mempunyai modal untuk usaha dapat memudahkan dengan dijadikan sertifikat tersebut untuk agunan bank. Oleh karena itu banyak dari masyarakat sebagai pelaku ekonomi yang menjaminkan sertifikat untuk pertumbuhan ekonomi agar semakin meningkat.
  - d. Memudahkan masyarakat dalam peralihan hak atas tanah dengan kepemilikan sertifikat. Peralihan hak atas bidang tanah sangat mudah dan tidak ribet prosedurnya apabila tanah tersebut sudah bersertifikat sebab dengan memperlihatkan sertifikat ke BPN dengan disertakan juga syarat lain yang dibutuhkan. Dengan demikian, BPN dengan mudah bisa menyelesaikan secepatnya dalam mencatat dan membukukan terkait peralihan hak.

2) Manfaat Bagi Pemerintah

- a. Masyarakat akan lebih mudah mendaftarkan bidang tanah miliknya dapat mengakibatkan semakin meningkatnya permohonan dari masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Dengan begitu usaha pemerintah agar dapat melaksanakan pendaftaran dari semua tanahnya. Oleh karena itu, tujuan UUPA yang ingin melaksanakan kepastian hukum serta hak atas tanah akan terlaksana dengan baik.
- b. Dapat menurunkan keributan dampak dari permasalahan tanah. Tanah yang sampai saat ini yang dijadikan target oleh masyarakat sering menjadikan pertikaian. Pertikaian atas bidang tanah ini umumnya muncul karena tidak pastinya pemegang hak atas tanah yang sebenarnya. Terkait dengan keringanan agar mendapatkan bukti hak milik atas bidang tanah, lalu masyarakat akan makin terpengaruh agar melakukan pendaftaran bidang tanah miliknya.
- c. Dapat bermanfaat bagi Lembaga perbankan karena Lembaga ini sering menurunkan kredit untuk masyarakat yang membutuhkan dana uang menggunakan sertifikat tanah miliknya menjadi jaminan. Supaya meningkatkan kepercayaan dan keamanan uang yang dipinjamkan untuk masyarakat maka orang tersebut menyerahkan jaminan yang berupa sertifikat.
- d. Pemerintah dengan mudah memastikan strategi di bidang yang lain di antaranya yaitu perpajakan, karena akan sangat ringan untuk melaksanakan pencatatan pajak.

Terdapat 8 (delapan) macam sistem pendaftaran tanah, antara lain:

1. Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) adalah surat yang didaftarkan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau dikenal dengan sebutan PPAT yang berisi perihal pencatatan akta PPAT yang memiliki sifat pasif serta tak menguji keabsahan data secara akta terdaftar.
2. Sistem pendaftaran hak menghadirkan hak baru dan penciptaan serta pembebanannya atas hak ditunjukkan menggunakan akta, akta tersebut secara otomatis memuat data yuridis tanah tersebut yang sudah menjadi tanggungan, lemahnya hukum dalam suatu akta dapat menyebabkan akta menjadi tidak sah karena Tindakan dari aturan tersebut.
3. Sistem torrens (*torren act*): Sebuah sistem yang sangat simpel dalam membolehkan orang untuk mendapatkan *title search* dengan cara mudah tanpa akta yang ada, kemudian dibuat dengan sistem Robert Richard torrens pendaftaran hak, berdasarkan sistem torrens sertifikat hak atas tanah adalah barang bukti yang sempurna dan sangat kuat hak pemilik di dalamnya serta tidak bisa dituntut karena tidak mungkin mengubah buku tanah, terkecuali mendapatkan sertifikat yang dipalsukan melalui cara pembohongan.
4. Sistem Publikasi: Dalam menyelenggarakan kadaster hukum oleh pemilik hak tanah yang diberi alat pembuktian hak, dengan pembuktian hak pemilik hak dapat

memudahkan dalam menunjukkan jika orang tersebut yang mempunyai hak atas tanah itu. Data yang ada terbuka untuk umum yang membutuhkannya, sehingga calon pembeli dapat dengan simpel mendapatkan informasi yang dibutuhkan supaya dapat melaksanakan undang-undang,

5. Sistem spesialis: Dalam sistem spesialisitas dijelaskan mengenai pihak yang terdaftar adalah nama pada sertifikat harus disebutkan secara spesifik, di mana tempat bidang tanahnya membuktikan apabila pihak tersebut memiliki hak atas tanah di desanya, ia wajib menjelaskan dimana letak tanah, provinsi, kabupaten/kota, kecamatan dan Desa atau Kelurahan. Selanjutnya, akan lebih bagus jika terdapat gambar yang jelas untuk melengkapi syarat-syarat dari geodesi.
6. *Sistem rechts kadaster* (kadaster hak): Sistem ini merupakan bentuk kadaster yang dibentuk agar bertujuan supaya dapat menanggung kepastian dan perlindungan hukum tanah. Berdasarkan undang-undang lalu lintas hukum (*Rechts Verkeer*) menjelaskan tentang hak di atas tanah, pemerintah membuat badan hukum yang disebut *rechts kadaster* atau kadaster hak. Kegiatan yang dilaksanakan mengumpulkan atau menginventarisasi sebuah hak atas tanah; Subyek hak; Hak lain, beban lain atas tanah, dengan kegiatan ini datanya akan didapat; Aktivitas di bidang geodesi berbentuk kegiatan mengukur dan memetakan tanah, dengan hasil peta kepemilikan tanah dan dokumen pengukuran dan kegiatannya menemukan letak, batas dan luas tanah yang menjadi obyek haknya di atas tanah; Aktivitas bagian administrasi, berupa kegiatan membukukan di register umum secara berkesinambungan; Penyediaan dokumen bukti dan pemberian hadiah dan layanan bagi mereka yang tertarik dengan suatu yang berkaitan dengan hak.
7. Sistem pembukuan hak: Setiap mendaftarkan tanahnya untuk pertama kalinya sebagaimana yang dijelaskan hal-hal di atas dicatat dalam buku tanah dan prosedur membukukan itu dibuat dalam pendaftaran tanah desa demi desa, termasuk kegiatan mengukur dan memetakan tiap-tiap hak menjadi cuplikan dari pengukuran dari register surat ukur. Seperti yang sudah dipaparkan tiap permasalahan dalam kegiatan membukukan untuk pertama kalinya, berdasarkan sistem sebelum berlangsungnya PP No 24 Tahun 1997 dengan "*Uitsijzings Procedure*" mempunyai arti bahwa orang yang menempati bagian tanahnya dengan teratur dan tidak terputus baik bisa mendapatkan hak dengan surat yang telah diputuskan oleh pengadilan negeri agar memiliki hak apa pun atas tanah tersebut.
8. Pendaftaran hak dan sistem pembebanan: Ketika tanah diperbarui wajib untuk mendaftarkan dalam catatan yang sesungguhnya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena pihak tersebut wajib memberikan dan mengajukan ke Kantah. Selama pemesanan hanya PPAT yang membuat akta bidang tanah yang berada di wilayah kerja. Apabila mengalami perpindahan hak yang dikarenakan lelang, lalu kantor lelang dengan kurun waktu 3 hari sebelum lelang terlebih dahulu wajib mensyaratkan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) di Kantor Pertanahan.

### **Permasalahan pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali**

Menurut hasil penelitian jumlah tanah yang telah bersertifikat sampai saat ini tidak meningkat. Hal ini dapat dilihat sejak PP No. 10 Tahun 1961 sebagai aturan pelaksana pertama dari pasal 19 ayat (1) UUPA bagi pelaksanaan pendaftaran tanah yang diganti sampai sekarang dengan dasar hukumnya PP No. 24 Tahun 1997 yang menjelaskan bahwa pendaftaran tanah yang masih banyak bidang tanah yang belum didaftarkan. Dengan demikian, menunjukkan bahwa semakin meningkat bidang tanah di Indonesia yang belum bersertifikat atau belum didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional akan menimbulkan berbagai permasalahan pertanahan atau terjadinya sengketa di kemudian hari.

Terdapat ilustrasi contoh permasalahan pertanahan yaitu suatu saat terdapat seseorang (Misalnya A) terlibat sengketa pertanahan dengan orang lain (Misalnya B) dan berakhir dalam pengecekan oleh Hakim di pengadilan. Jika A sudah memiliki sertifikat tanah maka A aman karena sudah mempunyai bukti hak atas tanah yang berkaitan. Yaitu A cukup memperlihatkan sertifikat tersebut ke Hakim untuk dijadikan untuk barang bukti. Keterangan dalam sertifikat tersebut wajib diterima dan dianggap oleh Hakim sebagai suatu bukti yang benar. Tetapi terdapat pengecualian, jika kenyataannya B bisa menunjukkan apabila data yang tercatat di sertifikat tersebut kenyataannya palsu. Contohnya, kenyataannya B kemudian dapat menunjukkan apabila data di sertifikat kenyataannya palsu, maka sertifikat tanah tersebut wajib digagalkan. Berbeda permasalahan lagi jika perkara A sekadar melihat akta jual beli tanah, di sini Hakim tidak seperti itu langsung menyetujui bukti yang diajukan A, tetapi Hakim akan mensyaratkan sebagian untuk bukti, seperti saksi-saksi, keterangan pejabat dan kuitansi, alat bukti yang bisa menguatkan keadaan A selaku pihak yang mempunyai hak atas tanah tersebut.

Permasalahannya berlimpah masyarakat yang berpendapat tanda pajak seperti petuk pajak bumi, girik, ketitir dan lpeda yaitu bukti hak atas tanah tetapi menurut ketentuan surat-surat tanda pajak tersebut tidak termasuk bukti hak atas tanah atau sertifikat tanah. Surat tanda pajak adalah bukti pembayaran pajak yang menginformasi jika yang melunasi pembayaran pajak yakni pihak yang namanya tercatat pada surat pajak tersebut. Namun, kenyataannya surat tanda pajak tersebut bisa digunakan untuk bukti hak atas tanah tetapi wajib disertakan juga bukti surat-surat lain seperti keterangan dari lurah yang dikuatkan oleh Camat dan pengumuman untuk masyarakat luas.

Beberapa permasalahan pada kegiatan pendaftaran tanah sistematis yang baru pertama kali dilakukan di antaranya yaitu apabila yang memiliki hak atas tanah tetapi orang tersebut sudah lanjut usia menyebabkan rasa enggan untuk menyertifikasi tanah miliknya karena orang tersebut merasa khawatir dan cemas serta mengalami kesulitan ketika membagikan warisan untuk anak-anaknya, masyarakat tidak mampu membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) sesudah prosedur pendaftaran tanah dilakukan dengan sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional. Faktor-faktor tersebut akan mengakibatkan masyarakat enggan untuk mendaftarkan tanah miliknya. Pemerintah atau Badan Pertanahan

Nasional seharusnya lebih giat melaksanakan rangkaian kegiatan pendaftaran tanah untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia.

Kesadaran hukum adalah faktor terpenting untuk menilai tingkat efektivitas hukum dalam bermasyarakat Fahrurrahman (2020) terdapat 4 indikator kesadaran hukum sebagaimana dijelaskan dalam definisi kesadaran hukum menurut Soerjono Soekamto, yaitu:

1. Pengetahuan tentang peraturan hukum (kesadaran hukum) menggambarkan pengetahuan seseorang tentang tindakan-tindakan yang diatur oleh hukum, baik hukum tertulis atau hukum tidak tertulis. PP No. 24 Tahun 1997 menjelaskan terkait informasi, penjelasan dan manfaat pendaftaran tanah. Namun faktanya sampai sekarang masih berlimpah lahan yang belum bersertifikat.
2. Pengetahuan tentang isi peraturan perundang-undangan (*law acquaintance*) merupakan beberapa penjelasan yang ada dalam pihak terkait aturan dalam hukum tertentu yang mengacu pada pengetahuan tentang isi dan tujuan dari aturan hukum tertentu, selain itu manfaat untuk pihak lain yang aktivitasnya disusun oleh aturan tersebut. Masyarakat tidak mengetahui bahwa PP No. 24 Tahun 1997 terdapat peraturan pertanahan yang belum tercatat oleh Badan Pertanahan Nasional dengan tujuan supaya dapat memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum, menjalankan fungsi penjelasan untuk orang yang berurusan termasuk pemerintah sehingga mereka bisa dengan hendaknya mendapatkan kepastian data terkait bidang dan satuan tanah. rumah susun yang telah terdaftar, tertib administrasi.
3. Sikap terhadap peraturan hukum (*legal attitude*) merupakan keinginan supaya dapat menyepakati hukum sebab penghayatan hukum yang dijadikan materi yang menguntungkan apabila aturan ditaati. Masyarakat belum memiliki undang-undang dimana jika mendaftarkan tanah yang belum bersertifikat akan diberikan sertifikat hak atas tanah. Hak atas tanah tersebut meliputi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Sertifikat tersebut akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
4. Pola perilaku hukum (*legal behavior*) merupakan hal utama dalam kesadaran hukum. Mungkin jauh dari kesadaran hukum bermasyarakat, hal ini bisa terlihat dari pola perilaku hukum bermasyarakat. Pendaftaran tanah secara sporadis dan pendaftaran tanah saat ini masih belum tercatat, sehingga model perbuatan hukum masyarakat tidak dapat digolongkan ke dalam kesadaran hukum.

Kesadaran manusia akan hukum bisa diperoleh dengan indikator-indikator tersebut. Setiap indikator mempunyai tingkatan yang menjadikan setiap orang bisa mengalami peningkatan kesadaran hukum dari masing-masing orang yang memiliki beragam sifat. Kemudian ini juga terkait dalam proses pembelajaran dan pengalaman hukum yang sudah dialaminya. Indikator kesadaran hukum merupakan alat ukur awal untuk mengetahui sejauh mana kesadaran hukum individu mengenai pelaksanaan aturan hukum. Oleh karena itu,

pemerintah atau Badan Pertanahan Nasional harus melakukan pendaftaran terlebih dahulu agar persentase tanah yang telah bersertifikat meningkat.

Solusi untuk memecahkan permasalahan yang bisa dilaksanakan yaitu melalui perbaikan prosedur dalam melaksanakan pendaftaran tanah, yang mana perbaikannya bermula dari: 1) Merencanakan pendaftaran bidang tanah yang tidak mahal, cepat, dan mudah; 2) Melakukan pendaftaran yang harus dilaksanakan di wilayah yang sangat memerlukan 3) Pemerintah menyiapkan karyawan dan perlengkapan yang memuaskan serta menyediakan pendaftaran tanah untuk masyarakat; 4) Adanya keyakinan yang bagus dalam menangani pihak-pihak di Badan Pertanahan Nasional yang berupaya mengetahui kegunaan dalam jasa sertifikasi tanah, mengingat aduan masalah pertanahan yang menyangkut mafia tanah dan pihak-pihak dari instansi Badan Pertanahan Nasional belakangan ini belum bisa diselesaikan; 5) Membenahi tata cara dalam melayani sertifikasi tanah dengan benar; 6) Mensosialisasi yang dilaksanakan oleh pemerintah yakni Badan Pertanahan Nasional atau bekerja sama dengan LSM mengenai cara bertingkat untuk masyarakat khususnya masyarakat pedesaan yang masih buta dalam prosedur kegiatan pendaftaran tanah.

## **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil pembahasan penelitian ini maka dapat ditarik kesimpulan antara lain yaitu: *Pertama*, arti penting pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah dapat memberikan kepastian hukum atas kepemilikan bidang tanah masyarakat. Sertifikat tanah adalah bukti terkuat. Pendaftaran tanah untuk masyarakat sangat penting alasannya karena agar mendapatkan kepastian dari hukum. Kepastian hukum adalah perlindungan hukum atas perilaku semanya artinya seseorang akan mendapatkan hal yang diinginkan dari suatu kondisi. Dengan berlakunya kepastian hukum masyarakat menjadi teratur sehingga masyarakat sangat membutuhkan kepastian hukum. Sedangkan pentingnya dari pendaftaran bidang tanah bagi Pemerintah adalah sebagai media informasi kepada pemerintah supaya mudah mendapatkan data terkait atas bidang tanah. Informasi ini berkaitan pada besaran pajak setiap tanah serta tertib administrasi pertanahan.

*Kedua*, faktor penyebab kurangnya minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya yaitu karena masyarakat tidak memahami arti pentingnya pendaftaran tanah, ketakutan masyarakat, jika kesulitan dalam tata cara mendaftarkan tanahnya terutama tanah yang dimiliki, serta ketakutan masyarakat akan biaya dalam pendaftaran tanah. Permasalahannya seluruh warga beranggapan tanda pajak seperti petuk pajak bumi, girik, ketitir dan lpeda merupakan bukti hak atas tanah tetapi menurut hukum surat tanda pajak tersebut tidaklah bukti hak atas tanah atau sertifikat tanah. Padahal surat tersebut merupakan bukti pembayaran pajak yang menginformasikan jika yang melunasi pajak yakni pihak yang nama tercatat dalam surat pajak tersebut. Beberapa permasalahan saat kegiatan pendaftaran tanah sistematis yang baru pertama kali dilakukan di antaranya yaitu proses dalam pendaftaran tanah lama, berbelit-belit, belum lagi pajak-pajak yang harus di bayarkan oleh pemohon, sehingga masyarakat enggan untuk mendaftarkan tanahnya.

## Daftar pustaka

- Alimuddin, N. H. (2021). Implementasi sertifikat elektronik sebagai jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. *SASI*, 27(3), 335-345.
- Apriani, D. (2017). Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dalam hubungannya dengan sistem publikasi pendaftaran tanah. *UIR Law Review*, 1(2), 127-136.
- Saputri, M. A. (2019). Kesadaran hukum masyarakat dalam rangka pendaftaran tanah sistematis lengkap (Studi kasus di desa Kucur kecamatan Dau Kabupaten Malang). (*Skripsi*) Universitas Muhammadiyah Malang.
- Anjany, D. T., Silviana, A., & Triyono, T. (2019). Arti penting pendaftaran tanah demi menjamin kepastian hukum (Studi di kelurahan Meteseh kecamatan Tembalang Kota Semarang). *Diponegoro Law Journal*, 8(1), 173-183.
- Esdarwati, S. (2021). Pentingnya kepastian hukum dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) untuk masyarakat. *JPeHI: Jurnal Penelitian Hukum Indonesia*, 2(01), 41-50.
- Fahrurrahman, A. I. (2020). Kesadaran hukum masyarakat dalam pendaftaran tanah-tanah. *Jurnal Ilmiah Mandala Education*, 6(2), 221-229.
- Hanifah, M. (2012). Manfaat pentingnya pendaftaran tanah bagi masyarakat. <http://repository.unri.ac.id:80/handle/123456789/3063>
- Harsono, B. (1980). *Beberapa analisa tentang hukum agraria*. Jakarta: Esa Study Club.
- Hermawan, W., Hakim, D. B., & Hutagaol, M. P. (2016). Analisis kepuasan masyarakat terhadap kualitas pelayanan dalam pendaftaran tanah pertama kali pada kantor pertanahan kabupaten Bogor. *Jurnal Ilmu Keluarga & Konsumen*, 9(1), 65-75.
- Kusuma, J. A. (2018). Kesadaran hukum masyarakat dalam rangka pendaftaran tanah (Studi kasus di kampung Pulo, Bekasi Selatan). (*Skripsi*). Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
- Lubis, M. Y. (2008). *Hukum pendaftaran tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Mujiburohman, D. A. (2021). Transformasi dari kertas ke elektronik: Telaah yuridis dan teknis sertifikat tanah elektronik. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 7(1), 57-67.
- Muljono, B. E. (2016). Pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik melalui pengakuan hak. *Jurnal Independent*, 4(1), 20-27.
- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 31-40.
- Sibuea, H. Y. P. (2016). Arti penting pendaftaran tanah untuk pertama kali. *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, 2(2), 287-306.
- Silviana. (2012). Kajian tentang kesadaran hukum masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah. 115-120.
- Silviana, A. (2012). Kajian tentang kesadaran hukum masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah. *Pandecta Research Law Journal*, 7(1), 115-120.
- Suhattanto, M. A., Sarjita, S., Sukayadi, S., & Mujiburohman, D. A. (2021). Kualitas data pertanahan menuju pelayanan sertifikat tanah elektronik. *Widya Bhumi*, 1(2), 100-114.

<https://doi.org/10.31292/wb.v1i2.11>

Sutedi, A. (1996). *Sertifikat hak atas tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Usman, M. A., Syaifullah, A., & Suharno, S. (2019). aplikasi quick response code (QR Code) untuk pelayanan pendaftaran tanah pertama kali. *Tunas Agraria*, 2(3), 124–138.

<https://doi.org/10.31292/jta.v2i3.42>

Wulansari, H., Junarto, R., & Mujiburohman, D. A. (2018). Mewujudkan sistem pendaftaran tanah publikasi positif. *Riau Law Journal*, 5(1), 61-74.