

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Kebaruan Penelitian**

Penelitian telah dimulai mengenai pendaftaran tanah, namun setiap daerah pasti memiliki ciri khas sendiri terkait topik tersebut. Pada Penelitian ini menggambarkan sebuah inovasi signifikan dalam mekanisme registrasi tanah, yakni pengenalan proses registrasi tanah secara elektronik yang dilakukan di wilayah tersebut. Penelitian ini menyoroti implementasi teknologi informasi dalam rangka kejelasan serta keamanan hak kepemilikan tanah bagi pemilik tanah pada proses pendaftaran tanah. Dengan sistem elektronik ini, diharapkan dapat mengurangi potensi kesalahan administratif, mempercepat proses pendaftaran serta memudahkan masyarakat dalam pengurusan pencatatan tanah. Selain itu, penelitian ini juga mengeksplorasi dampak positif secara luas terhadap peningkatan keamanan serta keakuratan data tanah. Dengan sistem pendaftaran tanah elektronik, integritas informasi menjadi lebih terjamin, mengurangi risiko hilangnya dokumen fisik, serta memberikan ketertelusuran yang lebih baik terhadap perubahan kepemilikan tanah. Aspek keamanan ini menjadi krusial dalam menjaga hak serta kepentingan para pemilik tanah. Dengan demikian, penelitian ini bukan hanya merinci keberhasilan teknologi, tetapi juga melibatkan dimensi sosial guna memastikan adopsi yang lebih baik di masyarakat serta kesinambungan penerapannya dalam jangka panjang.

Penelitian yang dilakukan oleh NORMALITA FAJRIN yang berjudul PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MALANG meneliti tentang pelayanan serta efektivitas pendaftaran tanah yang berfokus pada

Lingkup pelayanan administrasi selain itu penelitian tersebut dilakukan pada tahun 2018, Namun penelitian ini lebih fokus pada aspek hukum pendaftaran tanah elektronik. dengan fokus penelitian pada keamanan serta kepastian perlindungan hukum kepemilikan tanah, selain itu penelitian tersebut dilakukan pada tahun 2024. Oleh karena itu, kesimpulannya adalah bahwa studi yang akan dilaksanakan tergolong masih baru dengan menyajikan data terkini dalam kemajuan dalam tata kelola pertanahan

Tabel berikut dibuat oleh penulis guna membantu pembaca memahami keterkaitan dengan penelitian:

No	Judul, Penulis, Tahun,	isi	Relavan	Perbedaan
1	PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MALANG	Penelitian ini menekankan studi Ilmu Administrasi Publik khususnya mengenai pelaksanaan Pelayanan Pendaftaran Tanah dengan program	Pada penelitian ini memiliki keterkaitan dengan pemahaman yang lebih utuh tentang perkembangan sistem pendaftaran tanah di Kabupaten Malang, serta	Pada Penelitian ini penulis lebih kepada Fokus pada pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang mencakup

<p>NORMALITA FAJRIN (2018)</p>	<p>Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai wujud pelaksanaan pelayanan publik yang dilakukan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang dalam rangka meningkatkan pelayanan publik.</p>	<p>memberikan landasan bagi perbaikan serta penyempurnaan lebih lanjut.</p>	<p>proses pendaftaran tanah secara menyeluruh serta sistematis.</p>
------------------------------------	--	---	---

## B. Tinjauan Umum Tentang Tanah

### 1. Pengertian Tanah

Ketika berbicara tentang "tanah" pada konteks bahasa, harus ingat bahwa istilah ini memiliki berbagai makna yang bisa membingungkan. Karena itu, penting guna menggunakan kata ini dengan hati-hati agar pemahamannya jelas. Dalam konteks hukum agraria, "tanah" tidak hanya merujuk pada aspek fisiknya, tetapi juga pada konteks yuridis yang telah diresmikan oleh Undang-undang Pokok

Agraria. Secara hukum, hak tanah diartikan sebagai hak yang dimiliki individu pada sebidang tanah tertentu yang secara jelas didefinisikan dalam dua dimensi, panjang serta lebar.<sup>6</sup>

Sebagaimana tertuang dalam Undang-undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960, landasan kepastian hukum yang dituangkan dalam Undang-undang tertulis sangat penting guna menjamin para pihak mempunyai pemahaman yang jelas terhadap Undang-undang yang berlaku serta hak serta kewajiban yang terkait dengan kepemilikan tanah. Kehadiran peraturan hukum yang tertulis membantu menghindari ambiguitas serta ketidakpastian dalam menafsirkan hukum, sehingga memberikan panduan yang jelas bagi masyarakat serta lembaga hukum. Hal ini menjadi sangat penting mengingat pertumbuhan populasi manusia yang terus meningkat seiring dengan permintaan akan tanah yang juga mengalami peningkatan, sementara luas tanah yang tersedia tidak bertambah secara proporsional.

Dalam konteks yuridis, 'tanah' merujuk pada permukaan bumi. Namun, tanah tidak hanya merupakan lapisan fisik planet ini, tetapi juga memiliki dimensi hukum yang mengatur hak kepemilikan atas bagian-bagian tertentu dari permukaan bumi, dengan batasan yang jelas berupa panjang serta lebar. Berdasarkan Pasal 1 Ayat 2 serta Pasal 4 Ayat 1 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), tanah mencakup permukaan bumi serta ruang di atasnya. Secara hukum, tanah dianggap sebagai milik Tuhan Yang Maha Esa. Namun, dalam praktik penggunaannya, tanah setara dengan ruang karena meliputi segala sesuatu di atas serta di bawah

---

<sup>6</sup> Effendi Perangin. 1994, Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pansertag Praktisi Hukum, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 17.

permukaan, termasuk tanah, air tanah, serta ruang angkasa. Ini berlaku hanya guna penggunaan yang berkaitan langsung dengan tanah sesuai dengan batasan peraturan perUndang-undangan yang lebih tinggi. Oleh karena itu bumi bukan sekedar permukaan fisik yang kita injak, tetapi juga merupakan objek kepemilikan yang dapat dimiliki oleh individu atau entitas hukum.<sup>7</sup>

## 2. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah yang dialokasikan pada individu sesuai dengan persyaratan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) ditujukan guna penggunaan ataupun pemanfaatan khusus. Hak kepemilikan tanah memberi pemegangnya wewenang guna mengelola atau memperoleh manfaat dari tanah tersebut. Menurut Pasal 33 ayat (1) UUD 1945, “tanah, air, iklim, dan sumber daya alam, sepenuhnya berada di bawah penguasaan negara”. Negara, sebagai representasi dari kekuasaan rakyat, memiliki hak penguasaan seperti yang diuraikan oada UUPA (Pasal 1 ayat 2), yang memberikan kewenangan kepada negara guna:

- a. Penyusunan serta implementasi regulasi yang berkaitan dengan alokasi, pemanfaatan, penyediaan, serta pemeliharaan, ruang angkasa bumi serta, air yakni tugas kompleks serta memerlukan komitmen jangka panjang. Proses ini menuntut analisis mendalam mengenai berbagai faktor, termasuk dampak lingkungan, kebutuhan sosial, serta prinsip-prinsip hukum yang ada.
- b. Merumuskan serta mengatur jalinan hukum antarindividu serta tindakan hukum yang terkait dengan air, bumi, serta ruang angkasa

---

<sup>7</sup> Supriadi, 2010, Hukum Agraria, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3

adalah kunci guna memastikan tata kelola sumber daya alam yang teratur serta adil. Proses ini membutuhkan interpretasi yang teliti dari peraturan yang ada serta pertimbangan terhadap hak serta kewajiban setiap pihak yang terlibat.

Pasal 2 Undang-undang Dasar Agraria mengatur bahwa orang perseorangan atau badan hukum, berdasarkan pasal 4 ayat (1), mempunyai hak yang berbeda-beda atas tanah yang disebut tanah, sesuai dengan kewenangan yang menguasainya. Ketentuan ini mengizinkan pemanfaatan tanah, termasuk bagian dari ruang di atasnya, permukaan bumi serta air, sesuai dengan kebutuhan langsung yang saling berikutan dengan penggunaan tanah tersebut dan batasan yang ditetapkan dalam Undang-undang serta regulasi hukum yang lebih tinggi.

Tanah, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, merujuk pada permukaan bumi, yang kemudian menjadi hak atas permukaan bumi. Ayat (2) menyatakan bahwa walaupun hak masuk itu terbatas pada permukaan tanah saja, namun penggunaannya tidak hanya meliputi tanah itu saja, tetapi juga air serta ruang di atasnya. Hak atas tanah tersebut diatur dalam Pasal 16 UU Agraria yang menitikberatkan pada hak primer atas tanah.

### 3. Pengertian Pendaftaran Tanah

Cadastre, seperti yang dijelaskan oleh A.P. Parlindungan, adalah istilah teknis yang berasal dari kata Belanda "Kadaster" yang berarti pendaftaran tanah. Istilah ini mencakup pendaftaran luas tanah, nilai serta hak milik atau hak-hak lainnya. Kata tersebut berasal dari kata latin "Capistratum" yang berarti daftar atau satuan yang digunakan guna pajak tanah (Capotatio Terrens) pada zaman Romawi.

Daftar real estat terutama mengacu pada dokumen yang mencerminkan tanah, nilai tanah serta pemilik haknya, yang digunakan guna perpajakan. Oleh karena itu, Cadastre dianggap sebagai instrumen penting guna pemberian serta identifikasi hak atas tanah, serta berperan sebagai catatan yang berkelanjutan dari hak-hak tersebut.<sup>8</sup>

Menurut Boedi Harsono, konsolidasi tanah merupakan proses yang mencakup beberapa fungsi berkelanjutan guna mengumpulkan, memproses, menyimpan, serta menyajikan data spesifik tentang area atau tanah tertentu dalam wilayah tertentu. Langkah-langkah dalam proses ini disusun secara sistematis serta terprogram guna memastikan data yang diperoleh akurat serta relevan terkait kepemilikan, batas, luas, serta karakteristik lain dari tanah tersebut.<sup>9</sup>

Bagi Peraturan Pemerintah dalam pendaftaran real estat, pendaftaran tanah merupakan serangkaian prosedur yang dilakukan oleh pemerintah. dengan teknik yang konsisten, berkesinambungan, serta sistematis. Proses ini tercantum kegiatan pengumpulan, pengolahan, pendataan, serta distribusi data raga serta yuridis menimpa daerah tanah serta unit hunian vertikal yang disajikan dalam wujud peta serta catatan. Registrasi pula meliputi penerbitan dokumen selaku fakta hak atas tanah serta unit hunian vertikal yang terpaut dengan hak khusus.

Dari konsep pendaftaran tanah yang telah dijelaskan, komponen-komponennya dapat dibedah sebagai berikut:

- a. serangkaian kegiatan

---

<sup>8</sup> A.P. ParLindungan (Selanjutnya disebut A.P ParLindungan I), 1999, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Bandung, Mandar Maju, hlm. 18-19

<sup>9</sup> Hasan Wargakisumah (et.aI.), 2001, Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa, Jakarta, PT. Prenhalindo, hlm. 80.

Sebutan "serangkaian aktivitas" mengacu pada beberapa aktivitas yang silih terpaut dalam proses registrasi tanah. Aktivitas tersebut dilaksanakan secara berentetan buat membentuk rangkaian yang merata, dengan tujuan sediakan informasi yang esensial dalam menjamin kepastian hukum di zona pertanahan buat warga.<sup>10</sup>

Proses registrasi tanah dibagi jadi 2 sesi utama. Sesi awal, diketahui selaku registrasi tanah dini, mengaitkan serangkaian aksi mulai dari pengumpulan serta pengolahan informasi raga sampai pembuktian serta pencatatan hak kepemilikan tanah, tercantum penerbitan sertifikat. Tidak hanya itu, proses ini pula mencakup penyajian informasi raga serta yuridis serta penyimpanan catatan universal serta dokumen terpaut. Sesi kedua, yang diucap selaku pemeliharaan informasi registrasi tanah, mengaitkan pendaftaran transfer serta pemberatan hak atas tanah serta penyesuaian informasi registrasi tanah yang lain.

Dalam proses registrasi tanah, terdapat 2 tipe informasi utama yang dihasilkan: informasi raga serta informasi yuridis. Informasi raga berisi perinci tentang posisi geografis, batas- batas, serta dimensi dari tanah serta bangunan vertikal yang terdaftar, tercantum identifikasi struktur bangunan ataupun elemen raga yang lain di atasnya. Sedangkan itu, informasi yuridis meliputi data terpaut status hukum tanah serta bangunan vertikal yang terdaftar, tercantum bukti diri owner hak, pihak terpaut, serta entitas ataupun orang yang mempunyai tanggung jawab atasnya. Oleh sebab itu, registrasi tanah menciptakan 2 set informasi yang

---

<sup>10</sup> Mhd. Yamin Lubis serta Abd. Rahim Lubis, 2008, Hukum Pendaftaran Tanah, Bandung Mandar Maju, hlm. 73.



silih memenuhi, membagikan cerminan lengkap serta rinci tentang ciri raga serta status hukum tanah serta bangunan vertikal yang terdaftar.

b. Dilakukan oleh Pemerintah.

Dalam konteks masyarakat modern yang kompleks, pendaftaran tanah merupakan tanggung jawab kunci negara yang dilaksanakan oleh pemerintah sebagai bagian dari tugasnya guna melayani masyarakat. Proses ini tidak hanya penting guna mendokumentasikan kepemilikan serta hak atas tanah, tetapi juga menjadi dasar penting guna menjamin kepastian proses hukum dalam urusan pertanahan. Sistem pendaftaran tanah yang terorganisir serta dapat dipercaya memungkinkan individu, bisnis, serta institusi guna memahami status hukum properti mereka dengan kepastian.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) ialah lembaga pemerintah yang berperan penting dalam pengelolaan sistem registrasi tanah di seluruh Indonesia. Sebagai otoritas, BPN memiliki tanggung jawab guna mengembangkan, melaksanakan, serta memantau kebijakan serta prosedur terkait pada pendaftaran tanah secara nasional. Namun, implementasi pendaftaran tanah di lapangan dijalankan oleh Kepala Kantor Pertanahan di tingkat Kabupaten/Kota, yang yakni ahli dengan pengetahuan mendalam tentang kondisi lokal serta berwenang mengatur serta memfasilitasi proses registrasi tanah di daerah mereka.

c. Secara terus-menerus, berkesinambungan.

Frasa "terus-menerus, terus berkelanjutan" merujuk pada implementasi aktivitas yang tidak memiliki titik akhir yang pasti. Data yang telah terhimpun serta

tersedia harus secara rutin dipelihara, yang artinya harus diperbarui secara berkala sesuai dengan perkembangan yang terjadi selanjutnya guna menjaganya tetap relevan dengan situasi terkini.

Pada tahap awal pendaftaran properti, hasil akhirnya adalah diterbitkannya sertifikat sebagai dokumen pembuktian hak atas tanah. Pendaftaran tanah dapat mengalami berbagai perubahan, meliputi pengalihan dan perolehan kembali hak, pembayaran hak untuk mengembangkan tanah, pembagian tanah (baik horizontal maupun vertikal) oleh pihak lain yang mempunyai hak bersama. rumah susun vertikal, pemindahtanganan atau pembatalan satuan, perubahan data terdaftar berdasarkan putusan pengadilan serta perubahan nama pemilik hak. Segala perubahan tersebut wajib diberitahukan serta registrasi ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk menjamin kebenaran informasinya serta terkini.

d. Secara Teratur.

Dalam konteks pendaftaran tanah, perlu diperhatikan bahwa hasil proses ini akan menjadi bukti berkekuatan hukum. Penggunaan istilah "teratur" menandakan bahwa proses pendaftaran harus sesuai dengan Undang-undangan yang ditetapkan. Namun, prinsip ini tidak selalu diterapkan di setiap negara yang memiliki sistem pendaftaran tanah. Variasi dalam pengaturan sistem pendaftaran tanah ada di berbagai negara, bergantung pada kebijakan serta sistem hukum mereka.

Di Indonesia, pendaftaran tanah diatur secara ketat oleh berbagai Undang-undang serta peraturan pemerintah. UUPA merupakan salah satu ketentuan penting yang menjadi landasan hukum lingkup pertanahan. peraturan pemerintah no. Peraturan Pendaftaran Real Estat No. 24 (1997) juga memainkan peranan penting

dalam menentukan prosedur serta prinsip-prinsip pendaftaran tanah. Selain itu, ada beberapa peraturan menteri seperti Menteri Agraria/Direktur BPN No. 3 Tahun 1997, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN no. 3 Tahun 1999 serta Keputusan Menteri Agraria/BPN No. 9 tahun 1999 yang menyediakan petunjuk lebih lanjut mengenai pelaksanaan praktis dari aturan-aturan yang terdapat dalam UUPA serta peraturan terkait lainnya.

e. Bidang tanah serta satuan rumah susun.

Pendaftaran real estate memegang peranan penting dalam mendaftarkan berbagai hak yang berkaitan dengan kepemilikan tanah serta real estate. Proses ini tidak hanya terbatas pada hak-hak dasar saja seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak guna hasil serta hak milik, namun juga mencakup hak-hak yang lebih rinci serta kompleks seperti Tanah Wakaf, hak atas tempat tinggal, perumahan, hukum hipotek serta tanah publik. Hak Milik merupakan hak penuh yang memberikan pemilik tanah hak mutlak atas tanah tersebut.

f. Pemberian surat tanda bukti hak.

Pendaftaran tanah primer menyediakan dokumen hukum yang disebut akta hak milik, yang mencakup sertifikat area tanah terdaftar serta hak milik rumah petak. Hak-hak atas sertifikat tanah, hak milik, tanah wakaf, harta benda tempat tinggal serta pemeliharaan yang disebutkan dalam pasal 19 (2) huruf c UUPA semuanya diakui serta dicatat dalam daftar tanah yang bersangkutan. Artinya, hak-hak tersebut telah diakui secara resmi serta dimasukkan ke dalam sistem penguasaan tanah sehingga memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak serta pihak terkait.

g. Hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sehubungan dengan pendaftaran suatu harta tak bergerak, dapat timbul berbagai hak, seperti hak milik, hak usaha, hak mendirikan bangunan, hak pakai, dan hak milik atas tanah. Tempat tinggal dapat dibebani dengan hipotek atau hak pakai hasil.

#### 4. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan Peraturan Pokok Agraria/ UUPA merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 serta disahkan pada tanggal 24 September 1960. Tujuan UUPA ini adalah guna melengkapi sistem hukum tanah dengan memberikan hukum keamanan bagi masyarakat serta pengurangan konflik pertanahan. Sebelum UUPA, pendaftaran hak milik menurut hukum Barat hanya terbatas pada tanah, termasuk hak milik, hak erpacht serta hak opstal, dimana pemilik tanah mendapat surat hak milik berupa dokumen yang dibuat oleh penguasa di belakang namanya<sup>11</sup>

Pemerintah Indonesia akan melaksanakan pendaftaran tanah secara menyeluruh di seluruh tanah air guna menjamin kepastian hukum, sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 Undang-undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Ini mencakup beberapa hal:

(1) Pemerintah memastikan seluruh unit terdaftar di seluruh wilayah Negara Kesatuan Indonesia sesuai dengan peraturan pemerintah guna menjaga kepastian hukum. Langkah ini penting guna memperkuat sistem hukum yang adil serta

---

<sup>11</sup> Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah serta Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 112.

terstruktur dalam lingkup pertanahan, sehingga setiap transaksi serta hak atas tanah dapat terdaftar secara jelas serta rinci.

(2) Pendaftaran dalam ayat 1 tersebut mencakup:

- a. Pengukuran, pemetaan, serta pencatatan data.
- b. Pendaftaran hak atas tanah serta transaksi hak tersebut.
- c. Penerbitan sertifikat sebagai bukti hak yang sah.

(3) Implementasi dari proses pendaftaran tanah ini harus mempertimbangkan kondisi negara, kebutuhan sosial-ekonomi masyarakat, serta kelayakan penyelenggaraan, sebagaimana dipertimbangkan oleh Menteri Agraria..

(4) Biaya terkait dengan pendaftaran sebagaimana disebutkan dalam ayat (1) diatur dalam peraturan pemerintah, dengan memperhatikan keringanan biaya bagi masyarakat yang kurang mampu.

#### 5. Asas Pendaftaran Tanah

Asas adalah hal-hal pokok yang menjadi dasar diadakannya acara serta dasar kegiatan, hal ini juga berlaku dalam pendaftaran harta benda. Karena itulah, prinsip-prinsip tertentu harus menjadi standar utama dalam proses pendaftaran tanah.<sup>12</sup>

Asas yang diikuti guna Pendaftaran Tanah diatur sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Supriadi, 2010, Hukum Agraria, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 164.

<sup>13</sup> Sahnun, 2016, Hukum Agraria Indonesia, Malang, Setara Press, hlm. 106.

1. Asas Kesederhanaan Asas kesederhanaan menegaskan bahwa baik Aturan dasar serta tata cara pendaftaran harus mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan.
2. Asas Keamanan Asas keamanan memperlihatkan pendaftaran tanah yang baik serta menyeluruh diperlukan guna mencapai kejelasan hukum sesuai dengan tujuan proses pengadaan tanah.
3. Prinsip keterjangkauan menekankan pentingnya memastikan bahwa akses diberikan kepada semua individu, terutama yang berada dalam kelompok ekonomi yang kurang mampu, dengan memperhitungkan kebutuhan serta kapasitas mereka.
4. Prinsip Kebaruan menekankan pentingnya keseluruhan serta konsistensi dalam administrasi data, sehingga informasi yang disimpan senantiasa mencerminkan situasi yang terkini di lapangan.
5. Asas Keterbukaan Asas keterbukaan memastikan bahwa masyarakat boleh mengakses informasi yang benar mengenai data tanah setiap saat.

Selain Asas tersebut, pada Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), menurut Sudikno Mertokusumo, terdapat dua prinsip lain pada pendaftaran tanah, yakni:

- a. Prinsip Specialiteit Pelaksanaan registrasi tanah dilandaskan dengan ketentuan hukum tertentu yang secara teknis berkaitan dengan hal-hal seperti pengukuran, pemetaan, serta pencatatan peralihan hak. Dalam praktiknya, proses pendaftaran tersebut mampu menjamin kejelasan hukum mengenai kepemilikan tanah melalui penyediaan

informasi fisik yang mencakup area tanah, lokasi, serta batas yang terdefinisi dengan jelas.

- b. Prinsip Openbaarheid Prinsip ini juga dikenal sebagai prinsip publisitas, yang mengacu pada penyediaan informasi yuridis tentang hak atas tanah, termasuk identitas pemegang hak, Identitas berawal hak atas tanah yang disampaikan, serta modifikasi yang terjadi pasca transfer atau penambahan hak tersebut.

#### 6. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah adalah guna memberikan jaminan serta kepastian hukum mengenai hak kepemilikan atas tanah. Setelah proses pendaftaran tanah berlangsung, pemangku kepentingan dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang status hukum tanah tersebut, termasuk lokasi, luas, serta batas-batasnya.<sup>14</sup>

Oleh karena itu, inti dari Pendaftaran Tanah adalah menjamin kejelasan legal terkait kepemilikan tanah. Hal ini melibatkan aspek-aspek sebagai berikut<sup>15</sup>

- a. Jaminan terkait identitas individu atau entitas hukum yang memegang hak.
- b. Jaminan terkait lokasi, batas, serta ukuran area tanah.

Dengan perkembangan ekonomi terus maju, jumlah tanah milik rakyat yang terlibat dalam aktivitas ekonomi semakin meningkat. Pertumbuhan ini mencakup peningkatan transaksi, persewaan, pemberian kredit, serta sampai hubungan hukum dengan entitas asing ataupun individu.

---

<sup>14</sup> Efendi Paringin, 1986, Hukum Agraria di Indonesia suatu Telaah dari Sudut Pansertag Praktisi Hukum, Jakarta, Rajawali, hlm. 95

<sup>15</sup> Hermanes R, 1983, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Jakarta, Yayasan Karya Dharma Institut Ilmu Pemerintahan, hlm. 2.

Mengenai tujuan tata cara pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan dalam Bagian 3 Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran tanah, A.P. Parlindungan menyatakan bahwa:

- (a) a) Dengan diterbitkannya surat keterangan pemilik, maka pemilik terjamin kepastian hukumnya serta perlindungan hukum yang diperlukan.
- (b) Dalam zaman yang didominasi oleh kantor Pertanahan informasi sebagai badan pemerintah yang sentral, memiliki tanggung jawab guna memelihara setiap informasi yang relevan terkait dengan setiap plot tanah dengan cermat. Informasi tersebut memiliki signifikansi yang tidak hanya penting bagi pemerintah dalam proses perencanaan pembangunan negara, tetapi juga bagi masyarakat secara keseluruhan. Ini mencakup data fisik serta hukum mengenai tanah, termasuk unit-unit rumah susun, serta informasi ini harus dapat diakses oleh publik. Artinya, informasi apapun yang dibutuhkan ataupun yang berkaitan dengan area tanah atau bangunan yang ada harus tersedia secara transparan.
- (c) Oleh karena itu, penting guna menjadikan administrasi pertanahan yang tertib sebagai hal yang biasa serta penting.

## 7. Obyek Pendaftaran Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah mengenai Pendaftaran Tanah, lingkup pendaftaran tanah mencakup:

- a. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;



- b. Tanah Negara.
- c. Hak Tanggungan;
- d. Tanah Wakaf;
- e. Tanah Hak Pengelolaan;
- f. Area tanah yang di punyai dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha serta Hak Pakai;

#### 8. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem kepemilikan tanah yang diterapkan di suatu negara sangat bergantung pada prinsip-prinsip hukum negara yang diterapkan dalam pengalihan hak atas tanah. Dua asas hukum utama yang sering digunakan, yaitu asas itikad baik serta asas *nemo plus juris*. Meskipun negara-negara biasanya mengadopsi salah satu dari prinsip-prinsip hukum ini atau sistem pendaftaran tanah yang setara, penting guna dicatat bahwa pilihan-pilihan ini tidak selalu bersifat mutlak atau terpisah.

Sistem pendaftaran tanah melibatkan aspek-aspek seperti entri data yang tercatat, metode penyimpanan serta representasi data hukumnya, serta varian tanda bukti haknya. Dua pendekatan utama dalam sistem pendaftaran tanah adalah sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) serta sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).<sup>16</sup> Seperti berikut:

##### a. Sistem pendafaran Akta

Dalam sistem pendaftaran akta, Pejabat Pendaftaran Tanah bertugas guna mendaftarkan setiap akta yang diserahkan. Meski berperan pasif serta tidak

---

<sup>16</sup> Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi serta pelaksanaannya)* Jilid I Hukum Tanah Nasional, Jakarta, Djambatan, hlm. 76.

mengkaji data dalam akta secara mendalam, mereka harus memastikan bahwa semua dokumen terdaftar dengan tepat sesuai dengan prosedur yang berlaku.

#### b. Sistem pendaftaran Hak

Setiap penambahan hak baru serta segala tindakan hukum yang menghasilkan perubahan harus didukung oleh akta dalam sistem pendaftaran hak. Namun, dalam praktiknya, yang didaftarkan bukanlah akta itu sendiri, melainkan hak yang dibentuk serta perubahan selanjutnya. Act berfungsi sebagai sumber data.

Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah menerapkan sistem pendaftaran hak, yang melibatkan serangkaian proses termasuk pengumpulan serta presentasi data fisik serta hukum dalam buku tanah. Selain itu, dalam sistem ini, sertifikat diterbitkan sebagai bukti hak yang terdaftar guna memperjelas status kepemilikan tanah yang tercatat.<sup>17</sup>

#### 9. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Tiga jenis sistem publikasi pendaftaran tanah yang umum digunakan di berbagai negara dalam proses pendaftaran tanah adalah:

- a. Sistem torrens, juga dikenal sebagai properti sejati atau torrens act, mengatakan bahwa sertifikat tanah ialah bukti paling kuat atas hak tanah yang tidak dapat diragukan lagi, serta tidak boleh mengubah buku tanah, kecuali jika sertifikat hak tanah didapatkan secara palsu.

---

<sup>17</sup> Erna Sri Wibawanti serta R. Murjiyanto, 2013, Hak Atas Tanah serta Peralihannya, Yogyakarta, Liberty Yogyakarta, hlm. 177.

- b. Sistem positif pendaftaran tanah mengacu pada data dalam buku tanah, serta sertifikat hak ialah bukti tidak diragukan lagi..
- c. Dalam sistem negatif, transfer hak atas tanah berlandaskan pada prinsip nemo plus juris guna melindungi pemegang hak yang sah dari transfer ilegal oleh pihak lain tanpa sepengetahuan mereka. Sertifikat hak atas tanah merupakan bukti kuat dari hak tersebut, di mana semua informasi yang tertera di dalamnya bersifat hukum kecuali terbukti lain. Sertifikat ini memberikan presumsi kuat tentang validitas hak atas tanah, kecuali terdapat bukti yang kontradiktif.

#### 10. Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Registrasi awal serta pemeliharaan data adalah dua komponen utama proses registrasi tanah. Sesuai pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tanah yang belum terdaftar sebelumnya diregistrasi melalui proses yang dikenal sebagai registrasi awal. Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah lebih lanjut menjelaskan proses registrasi tanah sebagaimana menjelaskan dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria:<sup>18</sup>

##### 1. Kegiatan Pendaftaran Tanah Guna Pertama Kali (Opzet atau Initial Registration)

Ada dua cara guna memulai registrasi tanah guna pertama kali: registrasi sistematis serta registrasi sporadik. Proses registrasi tanah sistematis yakni proses yang dilaksanakan secara bersamaan yang mencakup semua tanah yang tidak terdaftar

---

<sup>18</sup> Umar Said Suhiharto serta Suratman. (et.al.), 2015, Hukum Pengadaan Tanah, Malang Setara Press, hlm. 233.

pada seluruh atau sebagian wilayah suatu desa atau kecamatan. Pendaftaran real estat secara sistematis adalah proses terorganisir yang dilakukan di wilayah yang ditunjuk oleh Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam pelaksanaannya, kepala badan pertanahan berkomunikasi dengan komisi evaluasi yang dibentuk oleh menteri Agraria atau kepala badan pertanahan tingkat kabupaten/kota.

Pendaftaran tanah sporadik merupakan langkah awal dalam proses pendaftaran tanah yang diterapkan pada satu atau lebih area tanah di area tertentu atau sebagian dari desa atau kelurahan, baik secara perorangan maupun kolektif. Proses pendaftarannya acak jika tidak ada sistem tanah yang terorganisir di desa atau wilayah tersebut.

## 2. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah bertujuan guna memastikan bahwa informasi hukum serta fisik yang terkandung dalam dokumen-dokumen seperti peta pendaftaran, buku tanah, daftar nama, surat ukur, daftar tanah, serta sertifikat tetap terkini serta mencerminkan perubahan yang terjadi. Perubahan ini dapat mencakup perpindahan kepemilikan, penambahan tanggung jawab, atau perubahan nama pemegang hak yang sudah terdaftar. Pasal 36 ayat (2) menetapkan kewajiban bagi pemegang hak guna melaporkan setiap perubahan pada data berada di Kantor Pertanahan guna memastikan bahwa data tersebut selalu akurat. Ayat 3 Pasal 4 mengatur kewajiban ini. Proses pengelolaan data pendaftaran tanah termasuk:

1. Pendaftaran Peralihan serta Pembebanan hak
2. Pendaftaran perubahan serta pendaftaran tanah lainnya

## Persyaratan Pengukuran Serta Pemetaan Kadastral

### 1. Perorangan

- a. Surat Permohonan.
- b. Fotocopy identitas ( KTP serta KK ) pemilik tanah / pemegang hak serta kuasanya, apabila dikuasakan.
- c. Fotocopy surat-surat kepemilikan tanah.
- d. Sket Lokasi.
- e. Surat Kuasa. f. Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas.

### 2. Badan Hukum

- a. Surat Permohonan.
- b. Fotocopy Akta Perdirian Perseroan.
- c. Fotocopy Ijin Lokasi.
- d. Sket Lokasi.
- e. Surat Kuasa.
- f. Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas.

## Persyaratan Permohonan Pengakuan Hak (Konversi)

1. Mengisi blanko permohonan (MODEL A).
2. Identitas pemohon (fotocopy dilegalisir sesuai dengan aslinya).
3. Informasi mengenai tanah, yang dapat berupa: - Dokumen Letter C, atau - Verponding Indonesia, atau - Salinan resmi dokumen Letter C yang telah dilegalisir oleh Lurah sesuai dengan aslinya.
4. Surat Keterangan Sejarah Tanah yang disusun oleh Lurah.
5. Surat Pernyataan tentang Penguasaan Fisik area Tanah (Metode Sporadik).
6. Surat Pernyataan mengenai pemasangan tanda batas.
7. Tagihan Pajak Bumi serta Bangunan (PBB) guna tahun berjalan.
8. Surat Pernyataan bahwa tanah yang diajukan tidak dalam perselisihan, tidak pernah dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain, tidak terkena Undang-undang Nomor 56 Tahun 1960, serta tidak masuk dalam status Absentee.
9. Surat Pernyataan menerima perbedaan luas serta perbedaan batas.

## C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah Elektronik

Kementerian Agraria serta Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) telah merumuskan regulasi terkait dengan sertifikat tanah elektronik (sertifikat el). Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 mengenai Sertifikat Elektronik, yang telah disetujui oleh Menteri ATR/Kepala BPN, adalah contoh dari regulasi tersebut, menyatakan bahwa guna pertama kalinya, sertifikat

tanah elektronik harus dikeluarkan melalui proses pendaftaran tanah. Guna mendapatkan sertifikat tanah elektronik, Anda harus mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan terdekat di tempat Anda tinggal. Setelah sertifikat fisik divalidasi, Kantor Pertanahan akan mengeluarkan sertifikat elektronik, yang hanya dapat diakses melalui email.

Menurut Pasal 8 Ayat 1 Peraturan Menteri Elektronik Nomor 1 Tahun 2021, Sertifikat Elektronik adalah sertifikat yang dibuat sebagai dokumen elektronik dalam sistem elektronik, serta hasil proses pendaftaran properti yang bersifat terkirim. dalam bentuk dokumen elektronik. Pasal 1(2) menjelaskan bahwa dokumen elektronik adalah:

Penciptaan, transmisi dan penyimpanan informasi dalam format elektronik, termasuk analog, digital, elektromagnetik, optik, dan lain sebagainya, disebut sebagai dokumen elektronik. Informasi ini dapat dilihat, ditampilkan atau didengarkan oleh komputer atau sistem elektronik. Kategori ini mencakup berbagai informasi seperti suara, teks, gambar, peta, pola, foto dan simbol, angka, kode akses atau perforasi yang mempunyai arti atau dipahami oleh orang yang ahli di bidangnya.

Penggunaan frasa "sertipikat elektronik" dalam Peraturan tersebut merujuk pada ketentuan yang tercantum dalam Pasal 147 Undang-undang Cipta Kerja. Pasal tersebut menyatakan bahwa dokumen yang menegaskan hak atas tanah, hak kepemilikan atas unit hunian vertikal, hak pengelolaan, serta hak tanggungan, termasuk surat peralihan hak atas tanah serta dokumen terkait lainnya, dapat dihasilkan dalam format elektronik. Hal ini juga dijelaskan dalam Pasal 175 Ayat 3.

1. Pejabat atau lembaga pemerintah berwenang guna menghasilkan Keputusan Elektronik.
2. Keputusan Elektronik harus dihasilkan atau disampaikan melalui platform elektronik yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
3. Keputusan Elektronik memiliki kekuatan hukum yang setara dengan keputusan tertulis serta berlaku saat diterima oleh pihak yang terkait.
4. Jika keputusan dibuat dalam format elektronik, maka tidak perlu lagi disusun dalam bentuk tertulis.<sup>19</sup>

Individu yang ingin mengajukan permintaan sertifikat tanah elektronik harus terlebih dahulu memiliki alamat surel yang sesertag aktif. Data mereka telah terintegrasi secara fisik serta elektronik. Setelah proses sertifikat tanah elektronik selesai, konfirmasi akan dikirim melalui email. Pemilik tanah sekarang dapat mengakses sertifikat tersebut dalam bentuk digital kapan saja serta di mana saja, bahkan jika mereka ingin mencetaknya langsung dari basis data online.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional**

##### **1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional**

Di tingkat nasional, regional, serta sektoral, BPN bertanggung jawab menangani permasalahan pertanahan di Indonesia. BPN mula-mula dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 guna mengangkat Direktur Jenderal Agraria Kementerian Dalam Negeri yang sebelumnya bertanggung jawab langsung kepada Presiden.

##### **2. Tugas serta wewenang**

---

<sup>19</sup> Dian Aries, Transformasi dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis serta Teknis Sertipikat Tanah Elektronik, Jurnal Agraria serta Pertanahan, Volume 7 Nomor 1 Mei 2021, hal.60

Badan Pertanahan Nasional sesuai Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015, menjalankan fungsi-fungsi berikut dalam menjalankan tugasnya di bidang pertanahan:

- a. Penetapan kebijakan pertanahan serta formulasi kebijakan terkaitnya.
- b. Implementasi kebijakan survei, pengukuran, serta pemetaan lahan.
- c. Pelaksanaan kebijakan yang berkaitan dengan pengakuan hak atas tanah, pendaftaran lahan, serta pemberdayaan masyarakat dalam konteks pertanahan.
- d. Realisasi kebijakan penataan, regulasi, serta kontrol di sektor pertanahan.
- e. Implementasi kebijakan terkait akuisisi lahan.
- f. Penyelenggaraan kebijakan guna mengontrol serta menyelesaikan sengketa serta perselisihan lahan.
- g. Kegiatan penelitian serta pengembangan dalam ranah pertanahan.
- h. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- i. Pengembangan sumber daya manusia di sektor pertanahan.
- j. Koordinasi, pembinaan, serta penyediaan dukungan administratif bagi unit-unit organisasi di BPN.
- k. Manajemen data serta informasi terkait lahan pertanian serta pertanahan.

Berdasarkan Peraturan MPR Nomor IX/MPR/2001 tentang reforma agraria serta pengelolaan sumber daya alam, Badan Pertanahan (BPN) diberi kewenangan guna mengelola pertanahan dengan tujuan mewujudkan visi kebijakan pertanahan nasional yang komprehensif serta terpadu. sistem guna mencapai tujuan tersebut, Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Pertanahan Nasional dikeluarkan guna melaksanakan ketentuan MPR serta guna menyinkronkan serta



mengkoordinasikan sistem pertanahan nasional secara keseluruhan. Kebijakan ini sesuai dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang bertujuan guna mempercepat pembangunan di tingkat nasional serta daerah. Hal ini mencakup penyusunan Undang-undang baru, perubahan Pokok-pokok Undang-undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960, serta penyusunan peraturan kepemilikan tanah serta peraturan terkait pertanahan lainnya.

Kewenangan guna melaksanakan konsep, kebijakan, serta sistem pertanahan nasional secara menyeluruh serta terpadu adalah diberikan kepada BPN melalui Keputusan Presiden pasal 2 Nomor 34 Tahun 2003 :

- 1) Salah satu tujuan RUU ini adalah guna melengkapi Undang-undang Prinsip Dasar Agraria tahun 1960. Selain itu, tujuan RUU tersebut adalah guna membentuk Undang-undang pertanahan serta peraturan terkait pertanahan lainnya.
- 2) Membangun sistem manajemen pertanahan serta informasi yang mencakup:
  - a) Penyusunan pangkalan informasi mengenai tanah-tanah yang merupakan pemerintah daerah di seluruh wilayah Indonesia atau aset negara.
  - b) Persiapan aplikasi data teks serta ruang pada layanan pendaftaran tanah serta pengembangan pangkalan informasi tentang kepemilikan serta penguasaan tanah, yang terhubung bersama perdagangan elektronik serta pembayaran elektronik.
  - c) Penyelenggaraan pemetaan pendaftaran tanah guna menginventarisasi serta mencatat kepemilikan, penguasaan, pemakaian serta pemanfaatan

tanah melalui teknologi pencitraan satelit serta alat informasi guna mendukung penerapan reforma agraria serta sertifikasi tanah.

- d) Pengembangan serta pembangunan sistem informasi geografis guna mengelola serta pemanfaatan tanah, bersama penekanan pada penetapan zona pertanian irigasi guna memperkuat ketahanan pangan nasional.

3. Gambaran umum Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

Kantor Pertanahan Kabupaten Malang terletak di Jl. Kanal Kawi No. 10, Gading Kasri, Kec. Klojen, Kota Malang, Jawa Timur 65116. Motto Kantor Pertanahan Kabupaten Malang adalah : “Pelayanan, Profesionalisme, Amanah.” Sampai saat ini, visi serta misi kantor adalah sebagai berikut:

a. Visi

Mewujudkan Pengaturan serta Manajemen Tanah yang Terpercaya serta Sesuai Standar Internasional dalam Pelayanan kepada Masyarakat guna Mendukung Pencapaian: “Indonesia yang Maju, Mandiri, serta Berdaulat dengan Semangat Gotong Royong yang Kuat.”

b. Misi

- 1) Menjalankan Pengelolaan serta Penataan Ruang Pertanahan yang Produktif, Tahan Lama, serta Berkeadilan;
- 2) Menjalankan Pelayanan serta Penataan Ruang Pertanahan yang Bermutu Internasional.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang. (2023). Visi, Misi, dan Moto. <https://kab-malang.atrbpn.go.id/menu/detail/19918/visi-misi--moto>