

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah

Dasar hukum pendaftaran tanah mengatur pencatatan hak atas tanah secara resmi oleh instansi terkait, seperti BPN, guna memastikan kejelasan dan keberlanjutan kepemilikan, pemanfaatan, serta batas-batas tanah.¹⁸ Pendaftaran ini menghasilkan sertifikat yang menjadi bukti kepemilikan, melindungi hak pemilik, dan mencegah sengketa, sehingga memberikan kepastian hukum dalam pengelolaan agraria di Indonesia, yang berperan sebagai :

1. Menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah dengan bukti sah yang diakui negara, mencegah sengketa di masa depan.¹⁹
2. Melindungi hak-hak pemilik tanah dari klaim dan sengketa yang tidak sah, sehingga hak tersebut dapat dipertahankan secara legal dan tidak mudah diganggu oleh pihak lain.²⁰
3. Memudahkan pengelolaan tanah oleh pemerintah dan masyarakat melalui pencatatan yang sistematis, sehingga tanah dapat dikelola secara tertib, transparan, dan efisien.
4. Menjamin keamanan transaksi tanah seperti jual beli atau pinjaman dengan jaminan tanah, karena adanya bukti kepemilikan yang jelas meminimalkan risiko bagi para pelaku transaksi.²¹

Selain sebagai prosedur administratif, pendaftaran tanah juga berperan

¹⁸Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", *OSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonom*, 2.1 (2021), pp. 31–340.

¹⁹Lazuardi, Amelia Nur Widyanti, and Furcony Putri Syakura, "Kepastian Hukum Jual Beli Dan Pendaftaran Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)", *Jurnal Riset Ilmiah*, 1.12 (2024), pp. 1346–55.

²⁰Adrian Sutedi, "Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya" (Sinar Grafika, 2023).

²¹ Ibid

sebagai instrumen penting untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan serta menegakkan hak-hak agraria secara adil.²² Dengan demikian, landasan hukum ini menjadi fondasi utama untuk menciptakan sistem pengelolaan tanah yang berkeadilan, aman, dan transparan, yang berkontribusi pada pembangunan nasional secara menyeluruh.

Landasan filosofis pendaftaran tanah berhubungan dengan nilai-nilai fundamental dalam kehidupan bermasyarakat serta pengelolaan sumber daya agraria. Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum atas hak milik dan penggunaan, menjadi bukti sah negara, serta mencegah sengketa. Selain itu, pendaftaran melindungi hak individu maupun kelompok terhadap tanah sebagai aset ekonomi dan sosial dari klaim atau penguasaan yang tidak sah.²³ Secara sosial, sistem pendaftaran yang tertib dan transparan mendukung keadilan, keteraturan, pengelolaan tanah berkelanjutan, dan mengurangi potensi konflik agraria.²⁴

Dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia diatur oleh UU No. 5 Tahun 1960, yang menetapkan hak atas tanah, kewajiban, dan mekanisme pendaftaran. Pelaksanaan teknis diatur melalui PP No. 24 Tahun 1997, termasuk prosedur dan penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan sah.²⁵ Regulasi tambahan, seperti UU Hak Tanggungan dan peraturan BPN, mendukung kepastian hukum, perlindungan hak, dan pengelolaan tanah yang tertib sesuai prinsip pendaftaran yang adil.²⁶

1. Prinsip Legalitas menyatakan pendaftaran harus sesuai hukum agar hak atas

²² Adrian Sutedi, Op.cit

²³Supriyono and Putri Maha Dewi, "Eksplorasi Filosofis Mengenai Dasar Pembuktian Hak Tanah Dalam Hukum Agraria Indonesia", *JIRK: Journal of Innovation Research and Knowledge*, 4.4 (2024), pp. 2359–66.

²⁴Desi Apriana and Arifin Bur, "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5.2 (2021), pp. 220–39.

²⁵Prama Widianugraha, "Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan Pembentukan Aturan Peraturan Perundang-Undangan", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 3.2 (2019), pp. 208–23.

²⁶Urip Santoso, "*Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*" (Kencana Prenada Media Group, 2019).

tanah sah dan diakui negara.²⁷

2. Prinsip Publikasi bertujuan memberikan keterbukaan informasi kepada masyarakat tentang status dan hak tanah, agar kepemilikan dan batas tanah dapat diawasi dan mencegah sengketa.²⁸
3. Prinsip Asasi Keadilan, menuntut agar pendaftaran tanah dilakukan dengan menghormati hak masyarakat secara adil tanpa diskriminasi, sehingga perlindungan hak diberikan merata sesuai nilai keadilan hukum agraria Indonesia.²⁹

Ketiga prinsip tersebut menjadi dasar terciptanya sistem pendaftaran tanah yang efektif, adil, dan terpercaya.

B. Jaminan Kepastian Hukum

Kepastian hukum dalam pertanahan berarti hak atas tanah diakui, dilindungi, dan dijamin secara jelas oleh hukum, sehingga menghindari keraguan atau sengketa.³⁰ Hal ini penting karena tanah merupakan sumber daya vital, melindungi pemilik dari klaim tidak sah, mempermudah pengelolaan pemerintah, dan menjamin kepastian dalam transaksi ekonomi seperti jual beli, waris, atau jaminan pinjaman.³¹ Banyak konflik pertanahan di Indonesia muncul akibat tanah yang belum terdaftar resmi, menyebabkan sengketa kepemilikan, tumpang tindih

²⁷Felix Rocky Wibhawa and Anak Agung Istri Ari Atu Dewi, "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Yang Sah", *Acta Comitatus*, 7.1 (2022), pp. 94–103.

²⁸Apriana and Arifin Bur, "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia".

²⁹Endang Suparsetyani, "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah Dan Asas Keadilan Dalam Putusan No. 103/ Pid.B/2014/Pn.Pbg.", *Hukum Pidana Dan Pembangunan Hukum*, 1.2 (2019), pp. 1–6.

³⁰ Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", *OSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonom*, 2.1 (2021), pp. 31–340

³¹Revalina Gita Ananda and others, "Pentingnya Partisipasi Masyarakat Dalam Pendaftaran Tanah Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum", *Jurnal Ilmiah Penelitian Mahasiswa*, 2.6 (2024), pp. 459–469.

hak, dan kesulitan penyelesaian klaim tanpa sertifikat.³² Dampaknya antara lain meningkatnya konflik sosial, hambatan pembangunan, ketidakamanan investasi, dan potensi ketidakadilan. Kurangnya kepastian hukum atas tanah menjadi tantangan utama dalam mewujudkan sistem agraria yang adil dan tertib.³³

Jaminan kepastian hukum dalam pertanahan dicapai melalui penerbitan sertifikat berdasarkan tiga asas utama:³⁴

1. Asas kepastian hukum, memastikan bahwa status hak atas tanah jelas dan diakui secara legal.
2. Asas kecermatan (*precision*), data dan pengukuran harus akurat.
3. Asas keamanan, melindungi pemegang hak dari klaim tanpa dasar dan sengketa hukum.

Dasar hukum jaminan kepastian hukum atas tanah bertumpu pada UUPA (UU No. 5 Tahun 1960), yang menegaskan bahwa setiap hak atas tanah harus didaftarkan agar memperoleh kekuatan hukum yang sah dan diakui secara resmi. Selain itu, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur secara rinci prosedur pendaftaran dan penerbitan sertifikat tanah, yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan resmi, sehingga hak atas tanah terlindungi secara hukum dan meminimalkan risiko sengketa.³⁵

C. Tinjauan Umum Tentang Tanah

Tanah merupakan sumber daya penting bagi kehidupan dan pembangunan.

Menurut Abdurrahman, memanfaatkan tanah berarti menggunakan tanah sesuai

³²Hervienna Ayu Patricia Utari and others, "Pengaruh Pendaftaran Tanah Terhadap Keamanan Hak Kepemilikan Di Bangka Belitung Dalam Perspektif Hukum Perdata", *Sosial Simbiosis: Jurnal Integrasi Ilmu Sosial Dan Politik*, 2.1 (2025), pp. 245–56.

³³Nur Hidayani Alimuddin, "Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia", *SASI*, 27.3 (2021), pp. 335–45.

³⁴Jeane Neltje and Indrawieny Panjiyoga, "Nilai-Nilai Yang Tercakup Di Dalam Asas Kepastian Hukum", *Innovative: Journal of Social Science Research*, 3.5 (2023), pp. 2034–39.

³⁵ Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", *OSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonom*, 2.1 (2021), pp. 31–340.

fungsinya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan mencapai keadilan sosial. Poerwodarminto menyatakan bahwa penguasaan adalah kemampuan untuk mengendalikan sesuatu yang dianggap milik sendiri.³⁶ Dalam hukum pertanahan, penguasaan tanah dibedakan menjadi penguasaan yuridis, berdasarkan hak yang sah secara hukum, dan penguasaan fisik, yang dapat dilakukan oleh pihak lain.

Prosedur perolehan hak atas tanah mencakup pemberian, perpanjangan, pembaruan, penghentian, pembatalan, dan pengawasan mutasi hak, dengan negara sebagai pemilik utama yang memberikan hak sesuai hukum.³⁷ Seluruh proses harus mengikuti prinsip Catur Tertib Pertanahan, yaitu:³⁸ Tertib Hukum untuk menjamin kepastian dan perlindungan hak, Tertib Administrasi untuk mempermudah pengelolaan data dan mendukung pembangunan, Tertib Penggunaan untuk memanfaatkan tanah sesuai potensi dan Tertib Pemeliharaan untuk menjaga kesuburan tanah serta lingkungan. Pendaftaran tanah penting demi kepastian hukum dan keteraturan administrasi, sesuai Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 yang menekankan perlindungan hukum, penyediaan informasi, dan tertib administrasi. Masalah muncul karena banyak tanah belum terdaftar, sehingga rawan sengketa. Penguasaan tanah dapat bersifat fisik, berupa kontrol nyata seperti penggunaan, atau yuridis, berupa hak yang diakui secara hukum.³⁹

Hak atas tanah merupakan penguasaan yuridis yang diakui dan dilindungi oleh hukum agraria, memberikan legitimasi serta perlindungan bagi pemilik atau pemegang hak, termasuk jaminan penguasaan fisik tanpa gangguan pihak lain

³⁶Siti Nurhayati, Ayumi Kartika Sari, and Onny Medaline, "Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Kesejahteraan Masyarakat", *In Scenario (Seminar of Social Sciences Engineering and Humaniora)*, 2021, pp. 567–72.

³⁷Vania Digna Anggita and Mohamad Fajri Mekka Putra, "Implikasi Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Secara Melawan Hukum", *Jurnal USM Law Review*, 5.2 (2022), pp. 782–95.

³⁸James Yoseph Palenewen and Victor Th. Manengkey, "Analisis Yuridis Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jayapura", *BULLET: Jurnal Multidisiplin Ilmu*, 1.5 (2022), pp. 812–23.

³⁹Wulandari Siregar and Nur Adhim, "Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Milik Adat", *Notarius*, 17.2 (2024), pp. 910–28.

secara ilegal.⁴⁰Perolehan hak atas tanah diajukan oleh individu atau badan hukum melalui BPN dengan dukungan PPAT untuk akta otentik. Jenis hak meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, dan lainnya.⁴¹ Proses meliputi pengajuan, pemeriksaan administrasi, verifikasi fisik, dan klarifikasi yuridis. Setelah memenuhi syarat, BPN menerbitkan SKPH, dan pemilik mendaftarkan tanah untuk mendapatkan sertifikat sebagai bukti hukum, sehingga hak diperoleh secara tertib dan sah.

D. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

1. Definisi Pendaftaran Tanah

Definisi Pendaftaran Tanah adalah suatu kegiatan resmi yang dilakukan oleh pemerintah untuk mencatat, mendaftarkan, dan memberikan bukti hukum atas hak-hak atas tanah. Pendaftaran ini bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum, melindungi hak pemilik tanah, dan memastikan administrasi pertanahan tertib serta teratur. Hasil dari pendaftaran tanah biasanya berupa sertifikat tanah yang menjadi bukti sah kepemilikan atau hak atas tanah tersebut.⁴² Menurut Maria S.W. Sumardjono, pendaftaran mencatat identitas setiap bidang tanah di Kantor Pertanahan untuk menjamin kepastian hukum. Sertifikat mencakup jenis hak, batas fisik, lokasi, kondisi, dan identitas pemilik, mendukung ketertiban administrasi, perlindungan hukum, serta kegiatan ekonomi dan investasi.⁴³

Pendaftaran tanah adalah proses teratur yang dilakukan untuk mendokumentasikan, mengesahkan, dan memberikan kepastian hukum atas hak

⁴⁰Supriyono and Dewi, "Eksplorasi Filosofis Mengenai Dasar Pembuktian Hak Tanah Dalam Hukum Agraria Indonesia".

⁴¹Gloria Thomas, Anna S. Wahongan, and Sarah D. L. Roeroe, "Penggunaan Hak Prioritas Terhadap Pemegang Hak Guna Bangunan Yang Berakhir Jangka Waktunya", *Lex Privatum*, 10.4 (2022), pp. 1–11.

⁴² Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", *OSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonom*, 2.1 (2021), pp. 31–340

⁴³Maria S.W. Sumardjono, "*Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*" (UGM Press, 2019).

atas tanah. Berdasarkan UU Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (1), pendaftaran diwajibkan untuk menjamin kepastian hukum, yang mencakup kegiatan pengukuran, pemetaan, pencatatan, peralihan hak, dan penerbitan sertifikat. Selanjutnya, PP No. 24 Tahun 1997 mengatur tahapan pendaftaran secara rinci agar hak atas tanah terlindungi, transaksi lebih mudah, dan administrasi pertanahan tertib serta teratur.⁴⁴

2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan keteraturan administrasi. Menurut Pasal 11 PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran mencakup dua kegiatan utama.⁴⁵ Pendaftaran pertama untuk tanah yang belum tercatat, dengan penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan, dan pemeliharaan data untuk memperbarui serta menjaga akurasi informasi pertanahan.⁴⁶ Pendaftaran pertama dapat dilakukan melalui:

- a) Pendaftaran sistematis: Dilakukan menyeluruh pada seluruh tanah di wilayah tertentu, seperti desa atau kelurahan, sesuai rencana pemerintah jangka panjang dan tahunan, untuk efektivitas dan efisiensi proses.⁴⁷
- b) Pendaftaran sporadik: Dilakukan pada satu atau beberapa bidang tanah secara individual atau massal berdasarkan permintaan pihak berkepentingan, biasanya di wilayah yang belum terjangkau pendaftaran sistematis.⁴⁸

⁴⁴Dianna Napitupulu, "*Pendaftaran Tanah (Pensertifikatan Hak Atas Tanah Dan Peralihannya)*" (UKI Press, 2022).

⁴⁵Syahdan, Hamza Baharuddin, and Muhammad Ilyas, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Oleh Pemerintah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", *Jurnal Filsafat Lex (JLP)*, 1.2 (2020), pp. 148–65.

⁴⁶Palenewen and Manengkey, "Analisis Yuridis Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jayapura".

⁴⁷Aprilia Masruroh, Hayat Hayat, and Taufiq Rahman Ilyas, "Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Di Kelurahan Candirenggo, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang)", *Respon Publik*, 19.5 (2025), pp. 69–75.

⁴⁸T. Ahmad Denada, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Di Kecamatan Manggeng Kabupaten Aceh Barat Daya (Suatu Perbandingan Dengan Pelaksanaan

Menurut penulis, jika suatu desa atau kelurahan belum termasuk dalam pendaftaran sistematis, tanah di wilayah tersebut harus didaftarkan secara sporadik, yakni berdasarkan permintaan individu atau pihak tertentu. Namun, pendaftaran sistematis tetap dianggap lebih ideal karena dilakukan secara komprehensif dan terencana, meskipun pelaksanaannya sangat bergantung pada inisiatif dan perencanaan pemerintah.

3. Pengaturan Pendaftaran Tanah

Pengaturan pendaftaran tanah mengacu pada ketentuan hukum yang mengatur bagaimana hak atas tanah dicatat dan diadministrasikan secara resmi untuk memberikan kepastian hukum. Landasan utamanya adalah UU Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, yang mewajibkan pendaftaran tanah agar hak-hak atas tanah dapat terlindungi secara hukum, termasuk pengukuran, pemetaan, pencatatan, peralihan hak, dan penerbitan sertifikat.⁴⁹

Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur oleh PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjelaskan prosedur pendaftaran, tahapan penerbitan sertifikat, dan pencatatan hak-hak atas tanah. Selain itu, peraturan Menteri ATR/BPN mengatur aspek teknis seperti formulir, peta bidang tanah, dan administrasi sehari-hari. Dengan pengaturan ini, pendaftaran tanah menjadi proses yang sistematis, tertib, dan memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, sekaligus meminimalkan sengketa dan mempermudah transaksi tanah.⁵⁰

4. Objek Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah Secara Sistematis)", *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Kenegaraan*, 5.1 (2021), pp. 26–34.

⁴⁹ Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", *OSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonom*, 2.1 (2021), pp. 331–340.

⁵⁰ Syahdan, Hamza Baharuddin, and Muhammad Ilyas, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Oleh Pemerintah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)".

Objek pendaftaran tanah adalah segala sesuatu yang menjadi sasaran atau yang dicatat dalam sistem pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum. Berdasarkan UU Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan PP No. 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah mencakup:

- a) Hak atas tanah, semua jenis hak yang diakui secara hukum, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa.
- b) Tanah itu sendiri, meliputi lokasi, batas, luas, dan keadaan fisik tanah yang telah diukur dan dipetakan.
- c) Peralihan hak, setiap perubahan atau pemindahan hak atas tanah, misalnya melalui jual-beli, hibah, warisan, atau lelang.
- d) Beban dan pembatasan, hak tanggungan, hak sewa, hak guna bangunan, atau pembatasan lain yang mempengaruhi penggunaan tanah.

Dengan mendaftarkan semua objek ini, pendaftaran tanah menjamin kepastian hukum, keteraturan administrasi, dan perlindungan hak bagi pemilik atau pihak yang berkepentingan.

5. Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Tanah

Tujuan dan fungsi pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan keteraturan dalam pengelolaan hak atas tanah. Tujuannya mencakup:⁵¹

- 1) Menjamin Kepastian Hukum
 - a. Kepastian Obyek: Menetapkan lokasi, luas, dan batas tanah secara jelas untuk mencegah sengketa.

⁵¹Isdiyana Kusuma Ayu, "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu", *OLD Website Of Jurnal Mimbar Hukum*, 31.3 (2019), pp. 338–51.

- b. Kepastian Hak: Menjelaskan status hukum tanah, pemegang hak, serta hak pihak ketiga yang memengaruhi kewenangan dan nilai tanah.⁵²
- c. Kepastian Subyek: Menentukan pemilik hak yang sah agar semua urusan hukum terkait tanah dapat terlaksana dengan jelas dan terlindungi.⁵³

2) Menyediakan Informasi bagi Pihak Berkepentingan

Data pendaftaran tersedia bagi masyarakat dan pemerintah, disimpan di Kantor Pertanahan dalam bentuk peta, daftar tanah, surat ukur, dan dokumen lain, sehingga memudahkan pengelolaan dan transparansi

3) Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan

Data tanah yang tercatat memudahkan pemerintah dalam pengelolaan, perencanaan, dan pengawasan pertanahan.⁵⁴

Fungsi pendaftaran tanah adalah memastikan kepemilikan tercatat secara sah, memberikan kepastian hukum bagi pemilik, dan menghasilkan sertifikat sebagai bukti resmi yang mendukung kegiatan ekonomi, termasuk pinjaman dan investasi.⁵⁵

6. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah adalah cara atau metode yang digunakan untuk mencatat, mendokumentasikan, dan memberikan kepastian hukum atas hak-hak

⁵²Yulies Tiena Masriani, "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak", *Jurnal USM Law Review*, 5.2 (2022), pp. 539–52.

⁵³Abdul Wahid, Elya Kusuma Dewi, and Sarip, "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Juncto Pasal 1868 KUHPerdara", *Jurnal Kajian Hukum Islam*, 4.2 (2019), pp. 205–19.

⁵⁴ Petrus Yulius Fahrenheit, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka Provinsi Nusa Tenggara Timur" (Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)', *JUDEXNIPA (Jurnal Hukum)*, 2.2 (2022), pp. 1–21

⁵⁵Nur Hidayani Alimuddin, "Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia".

atas tanah. Di Indonesia, sistem ini diatur berdasarkan UU Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan PP No. 24 Tahun 1997, dan memiliki beberapa ciri utama:⁵⁶

- 1) Sistem Pendaftaran Hak Atas Tanah, setiap hak atas tanah dicatat secara resmi dan diberikan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah.
- 2) Sistem Pencatatan dan Pendokumentasian meliputi pengukuran, pemetaan, pencatatan data tanah, serta pencatatan peralihan hak atau perubahan status tanah.
- 3) Sistem Terpadu dan Nasional, dalam pendaftaran tanah dilakukan secara menyeluruh dan seragam di seluruh wilayah Indonesia, sehingga data tanah dapat diakses secara sistematis.
- 4) Sistem Jaminan Kepastian Hukum, dengan tercatatnya hak dan peralihan hak secara resmi, sistem ini memberikan perlindungan hukum bagi pemilik dan pihak berkepentingan.

Dengan sistem ini, pendaftaran tanah menjadi proses tertib, transparan, dan dapat diandalkan, sekaligus meminimalkan sengketa dan mempermudah administrasi pertanahan.

7. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah

Penyelenggara dan pelaksana pendaftaran tanah adalah pihak yang bertanggung jawab untuk melaksanakan proses pendaftaran tanah sesuai ketentuan hukum.⁵⁷ Di Indonesia, hal ini diatur oleh UU Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan PP No. 24 Tahun 1997, dengan rincian sebagai berikut:

- a) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN),

⁵⁶Musyafa Alif Abdi, "Peranan Notaris/Ppat Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat", *International Significance Of Notary*, 2.1 (2021), pp. 111–27.

⁵⁷Waskito, "*Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*" (Kencana Prenada Media Group, 2019).

merupakan penyelenggara utama pendaftaran tanah secara nasional. ATR/BPN bertanggung jawab mengatur kebijakan, prosedur, dan standar pendaftaran tanah.

- b) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), melakukan pembuatan akta peralihan hak tanah, seperti jual-beli, hibah, atau waris, yang menjadi salah satu dokumen penting dalam pendaftaran.
- c) Petugas Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan, melaksanakan kegiatan teknis, termasuk pengukuran, pemetaan, pencatatan hak, dan penerbitan sertifikat tanah.
- d) Perangkat Daerah atau Instansi Terkait, dalam beberapa kasus, pemerintah daerah atau instansi terkait dapat mendukung pelaksanaan administrasi pertanahan, terutama untuk urusan lokal atau tata ruang.

Dengan struktur ini, pendaftaran tanah dijalankan secara terorganisir, transparan, dan memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah.

E. Tinjauan Tentang Tanah Belum Terdaftar

1. Definisi Tanah

Definisi tanah adalah bagian permukaan bumi beserta segala sesuatu yang melekat padanya secara alami atau buatan, yang dapat dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh manusia.⁵⁸ Dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia, tanah mencakup tanah itu sendiri, ruang di atas dan di bawah permukaan, serta sumber daya yang melekat, dan menjadi objek hak atas tanah yang diatur dalam UU Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai

⁵⁸Arba and Israfil, "Hubungan Hukum Antara Manusia Dengan Tanah, Air Dan Lingkungan Alam Menurut Konsepsi Hukum Islam Dan Hukum Agraria Nasional (UUPA)", *Jurnal Risalah Kenotariatan*, 2.1 (2021), pp. 60–64.

tempat tinggal atau lahan pertanian, tetapi juga sebagai aset ekonomi dan dasar kepemilikan hukum bagi individu maupun negara.⁵⁹

2. Tanah Negara

Tanah Negara adalah tanah yang dimiliki dan dikuasai langsung oleh negara untuk kepentingan umum atau sebagai bagian dari kekayaan negara, dan penggunaannya diatur oleh pemerintah sesuai peraturan perundang-undangan.⁶⁰ Berdasarkan UU Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, tanah negara dapat berupa tanah yang belum diberikan hak kepada perseorangan atau badan hukum, tanah bekas milik adat yang belum dibagi, atau tanah yang digunakan untuk kepentingan umum, seperti fasilitas pemerintahan, jalan, taman, dan bangunan publik.⁶¹

Pengelolaan tanah negara dilakukan untuk menjamin kesejahteraan rakyat, mendukung kepentingan pembangunan, dan memberikan kepastian hukum atas pemanfaatannya. Tanah negara dapat diberikan hak terbatas kepada individu atau badan hukum melalui beberapa jenis hak, antara lain: Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai, yang memiliki jangka waktu tertentu (biasanya 10–30 tahun) dan akan kembali menjadi tanah negara jika hak tersebut tidak diperpanjang.⁶² Sementara itu, Hak Milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI). Peralihan hak kepada Warga Negara Asing dianggap batal demi hukum, dan tanah otomatis kembali menjadi milik negara,

⁵⁹Mudemar A. Rasyidi, "Hukum Tanah Adalah Hukum Yang Sangat Penting, Dibutuhkan Oleh Masyarakat/Bangsa Indonesia Di Dalam Kehidupan Sehari-Hari", *Urnal Mitra Manajemen*, 12.2 (2021), pp. 53–60.

⁶⁰Sri Susyanti Nur and Herry M. Polontoh, "*Hak Penguasaan Dan Kepemilikan Atas Tanah Adat Tongkonan: Dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional*" (Sonpedia Publishing Indonesia, 2024).

⁶¹Urip Santoso, "Pemberian Hak Milik Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Pasca Diundangkan Undang-Undang Cipta Kerja", *Perspektif*, 28.3 (2023), pp. 154–64.

⁶²Rizka Zahra Kemalasari1, Syafruddin Kalo, and Rudy Haposan Siahaan, "Hak Guna Bangunan Yang Diperoleh Warga Negara Asing Berdasarkan Hibah Wasiat Dikaitkan Dengan Pasal 36 Undang-Undang Pokok Agraria", *Locus Journal of Academic Literature Review*, 1.3 (2022), pp. 143–52.

kecuali terjadi melalui pewarisan, perkawinan dengan WNI, atau perubahan kewarganegaraan, yang harus dialihkan ke WNI dalam waktu satu tahun. Pemerintah memiliki kewenangan untuk mencabut hak atas tanah untuk kepentingan umum, sedangkan pemilik tanah dapat melepaskan haknya secara sukarela melalui proses pembebasan yang biasanya disertai ganti rugi sesuai ketentuan hukum.

3. Tanah Hak

Tanah hak adalah tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan, badan hukum, atau institusi tertentu berdasarkan hak yang diberikan oleh negara. Hak atas tanah ini memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya untuk memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan tanah sesuai ketentuan yang berlaku.⁶³ Berdasarkan UU Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, beberapa jenis tanah hak antara lain:

- a) Hak Milik : Hak paling lengkap dan kuat atas tanah yang hanya dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, memberikan wewenang penuh untuk menggunakan, memanfaatkan, dan mewariskan tanah tersebut.⁶⁴
- b) Hak Guna Usaha (HGU) : Hak untuk mengusahakan tanah negara untuk kegiatan pertanian, perkebunan, atau peternakan dalam jangka waktu tertentu (biasanya 25 tahun, dapat diperpanjang).
- c) Hak Guna Bangunan (HGB) : Hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah negara atau tanah hak orang lain untuk jangka waktu tertentu (biasanya 30 tahun, dapat diperpanjang).
- d) Hak Pakai : Hak untuk menggunakan tanah, baik tanah negara maupun tanah

⁶³Arba and Mulada Diman Ade, "*Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Diatasnya*". (Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021).

⁶⁴Ikrar Cardova, Iman Jauhari, and Muazzin, "Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (Studi Kasus Putusan Mahkamah Syar'iah Banda Aceh Nomor 223/PDT.G/2017/MS.BNA)", *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 8.2 (2020).

hak orang lain, untuk keperluan tertentu, bisa dimiliki oleh WNI maupun badan hukum tertentu.

- e) Hak Sewa, Hak Gadai, dan Hak Lain yang Diatur Khusus : Hak terbatas yang diberikan berdasarkan perjanjian atau ketentuan hukum.

