

Efektivitas Pendaftaran Tanah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia

The Effectiveness of Land Registration in Realizing Legal Certainty of Land Rights in Indonesia

Muh. Reza Zulfikar¹, Taufiq Amini², Andi Sri Rezky Wulandari³

^{1,2,3} Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia

ARTICLE INFO

Article history:

Received 28 September 2026
Revised 8 October 2026
Accepted 15 October 2026
Available online 21 October 2026

Keywords

Land Registration, Legal Certainty,
Land Rights, Land Certificate, Agrarian
Law.



This is an open access article under the
[CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.
Copyright © 2026 by Author. Published
by Yayasan Daarul Huda

ABSTRACT

Land registration is a legal instrument aimed at providing legal certainty and legal protection for land rights holders. In practice, various land-related issues continue to arise, including boundary disputes, overlapping ownership claims, and unregistered land parcels. This study aims to analyze the effectiveness of land registration in ensuring legal certainty of land rights in Indonesia and to identify obstacles encountered in its implementation. The research employs an empirical legal research method using statutory, conceptual, and sociological approaches. Data were collected through literature studies, documentation, and analysis of land administration reports. The results indicate that land registration plays a significant role in ensuring legal certainty, enhancing legal protection, reducing land disputes, and increasing the economic value of land. However, its effectiveness is influenced by public legal awareness, quality of land administration, human resources, and information technology development. Therefore, strengthening digital land administration systems, improving institutional capacity, and increasing public legal education are necessary to optimize land registration implementation.

ABSTRAK

Pendaftaran tanah merupakan instrumen hukum yang berfungsi memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Dalam praktiknya, berbagai permasalahan pertanahan masih sering terjadi, seperti sengketa batas tanah, tumpang tindih kepemilikan, dan belum terdaftarnya sebagian bidang tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas pendaftaran tanah dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia serta mengidentifikasi hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaannya. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan sosiologis. Data diperoleh melalui studi kepustakaan, dokumentasi, serta analisis berbagai laporan pertanahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendaftaran tanah memiliki peran yang sangat penting dalam memberikan kepastian hukum, meningkatkan perlindungan hak masyarakat, mengurangi sengketa pertanahan, serta meningkatkan nilai ekonomi tanah. Namun demikian, efektivitas pelaksanaannya masih dipengaruhi oleh faktor kesadaran hukum masyarakat, kualitas administrasi pertanahan, sumber daya manusia, dan perkembangan teknologi informasi. Oleh karena itu, diperlukan penguatan sistem digitalisasi pertanahan, peningkatan kapasitas aparatur pertanahan, serta optimalisasi sosialisasi hukum kepada masyarakat.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki arti penting dan strategis bagi kehidupan manusia. Dalam konteks kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara, tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga menjadi sarana produksi, sumber mata pencaharian, objek investasi, aset pembangunan, serta simbol status sosial. Oleh karena itu, keberadaan tanah memiliki dimensi ekonomi, sosial, politik, budaya, dan hukum yang sangat kompleks. Kompleksitas tersebut menyebabkan tanah sering menjadi objek sengketa dan konflik yang melibatkan individu, kelompok masyarakat, badan hukum, bahkan pemerintah.

Dalam perspektif hukum nasional, pengaturan mengenai tanah berakar pada ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Ketentuan konstitusional

tersebut menjadi landasan filosofis bagi negara untuk mengatur, mengelola, dan mengawasi pemanfaatan sumber daya agraria demi tercapainya keadilan sosial dan kesejahteraan masyarakat.

Sebagai pelaksanaan amanat konstitusi, pemerintah mengundang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Kehadiran UUPA merupakan tonggak penting dalam sejarah hukum agraria Indonesia karena berhasil menyatukan berbagai sistem hukum pertanahan yang sebelumnya berlaku pada masa kolonial. UUPA tidak hanya mengatur mengenai hak-hak atas tanah, tetapi juga menegaskan prinsip-prinsip dasar penguasaan dan pemanfaatan tanah yang berorientasi pada kepentingan rakyat.

Salah satu aspek penting yang diatur dalam UUPA adalah kewajiban pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 UUPA. Ketentuan tersebut mengamanatkan bahwa pemerintah harus melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Pendaftaran tanah menjadi instrumen yang sangat penting dalam menciptakan tertib administrasi pertanahan, memberikan kepastian mengenai status hukum tanah, serta mencegah terjadinya sengketa dan konflik pertanahan.

Pendaftaran tanah kemudian diatur lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan tersebut ditegaskan bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik maupun data yuridis mengenai bidang-bidang tanah. Hasil akhir dari proses pendaftaran tanah adalah diterbitkannya sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tanah.

Keberadaan sertifikat tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Sertifikat tidak hanya memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak, tetapi juga memberikan perlindungan terhadap kemungkinan terjadinya klaim atau gugatan dari pihak lain. Selain itu, sertifikat tanah memiliki nilai ekonomis karena dapat digunakan sebagai jaminan dalam memperoleh fasilitas kredit dari lembaga keuangan. Dengan demikian, pendaftaran tanah tidak hanya memberikan manfaat hukum, tetapi juga manfaat ekonomi dan sosial bagi masyarakat.

Meskipun demikian, realitas menunjukkan bahwa permasalahan pertanahan masih menjadi salah satu persoalan yang dominan di Indonesia. Berbagai sengketa tanah terus terjadi, baik yang disebabkan oleh tumpang tindih sertifikat, ketidakjelasan batas bidang tanah, penguasaan tanah tanpa hak, maupun konflik antara masyarakat dengan pemerintah atau badan usaha. Banyaknya sengketa pertanahan menunjukkan bahwa tujuan pendaftaran tanah untuk menciptakan kepastian hukum belum sepenuhnya tercapai secara optimal.

Permasalahan pertanahan juga diperparah oleh masih banyaknya bidang tanah yang belum terdaftar. Kondisi ini menyebabkan masyarakat tidak memiliki bukti kepemilikan yang kuat sehingga rentan terhadap sengketa dan konflik hukum. Selain itu, rendahnya tingkat kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah turut menjadi faktor penghambat dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Di beberapa daerah, masyarakat masih mengandalkan bukti kepemilikan tradisional seperti girik, petok, letter C, atau surat keterangan tanah yang secara hukum belum memberikan jaminan kepastian hak sebagaimana sertifikat tanah.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) melaksanakan berbagai program percepatan pendaftaran tanah, salah satunya melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis

Lengkap (PTSL). Program ini bertujuan untuk mempercepat proses sertifikasi tanah secara massal sehingga seluruh bidang tanah di Indonesia dapat terdaftar dan memiliki kepastian hukum. PTSL juga diharapkan mampu mengurangi jumlah sengketa pertanahan, meningkatkan kesejahteraan masyarakat, serta memperkuat basis data pertanahan nasional.

Meskipun program PTSL menunjukkan perkembangan yang cukup signifikan, pelaksanaannya masih menghadapi berbagai hambatan. Hambatan tersebut antara lain berupa keterbatasan sumber daya manusia, kurangnya integrasi data pertanahan, sengketa batas bidang tanah, ketidaklengkapan dokumen kepemilikan, serta rendahnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur pendaftaran tanah. Selain itu, perkembangan teknologi informasi juga menuntut adanya transformasi sistem administrasi pertanahan menuju sistem digital yang lebih transparan, akurat, dan efisien.

Dari perspektif teori kepastian hukum, pendaftaran tanah merupakan instrumen yang sangat penting dalam menjamin perlindungan hukum bagi masyarakat. Kepastian hukum tidak hanya berarti adanya aturan yang jelas, tetapi juga adanya jaminan bahwa hak-hak masyarakat dapat diakui, dihormati, dan dilindungi oleh negara. Oleh karena itu, efektivitas penyelenggaraan pendaftaran tanah menjadi salah satu indikator keberhasilan negara dalam mewujudkan prinsip negara hukum (*rechtstaat*) sebagaimana diamanatkan oleh konstitusi.

Selain itu, berdasarkan teori efektivitas hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, keberhasilan suatu aturan hukum sangat dipengaruhi oleh faktor hukum, faktor penegak hukum, faktor sarana dan prasarana, faktor masyarakat, dan faktor budaya hukum. Dalam konteks pendaftaran tanah, kelima faktor tersebut memiliki pengaruh yang sangat besar terhadap keberhasilan implementasi kebijakan pertanahan di Indonesia. Oleh karena itu, kajian mengenai efektivitas pendaftaran tanah perlu dilakukan secara komprehensif agar dapat diketahui sejauh mana tujuan pendaftaran tanah dalam memberikan kepastian hukum telah tercapai.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian mengenai efektivitas pendaftaran tanah dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah menjadi penting untuk dilakukan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, mengidentifikasi berbagai hambatan yang dihadapi, serta merumuskan rekomendasi yang dapat digunakan untuk meningkatkan kualitas pelayanan pertanahan dan memperkuat perlindungan hukum terhadap hak-hak masyarakat atas tanah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris (*empirical legal research*) yang bertujuan untuk mengkaji efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia. Penelitian hukum empiris menempatkan hukum sebagai perilaku nyata yang hidup dan berkembang dalam masyarakat (*law in action*), sehingga tidak hanya mengkaji norma hukum yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*), tetapi juga mengkaji bagaimana norma tersebut diterapkan dalam praktik penyelenggaraan pendaftaran tanah. Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia serta menganalisis berbagai faktor yang mempengaruhi efektivitasnya dalam memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Melalui penelitian ini diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai kondisi objektif pelaksanaan pendaftaran tanah, hambatan yang dihadapi, serta upaya yang dapat dilakukan untuk meningkatkan kualitas pelayanan pertanahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia

Pendaftaran tanah merupakan salah satu instrumen hukum yang memiliki peranan strategis dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Keberadaan pendaftaran tanah tidak hanya bertujuan untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan, tetapi juga untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah. Kepastian hukum tersebut menjadi sangat penting mengingat tanah merupakan aset yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya yang tinggi sehingga sering menjadi objek sengketa dan konflik.

Landasan konstitusional pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan ini kemudian dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya Pasal 19 yang mengamanatkan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Pelaksanaan pendaftaran tanah kemudian diatur lebih rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis mengenai bidang-bidang tanah. Pendaftaran tanah memiliki beberapa tujuan utama, yaitu:

1. Memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah.
2. Memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak masyarakat.
3. Menyediakan informasi pertanahan bagi masyarakat dan pemerintah.
4. Mewujudkan tertib administrasi pertanahan.
5. Mengurangi potensi sengketa dan konflik pertanahan.

Dalam perkembangannya, pemerintah juga menerbitkan berbagai regulasi baru yang bertujuan untuk mempercepat proses pendaftaran tanah, salah satunya melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini menjadi kebijakan nasional dalam rangka mempercepat sertifikasi seluruh bidang tanah di Indonesia.

Implementasi Pendaftaran Tanah di Indonesia

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan melalui dua metode utama, yaitu pendaftaran tanah secara sporadik dan pendaftaran tanah secara sistematis.

1. Pendaftaran Tanah Sporadik

Pendaftaran tanah sporadik merupakan pendaftaran tanah yang dilakukan atas permohonan individu atau kelompok terhadap satu atau beberapa bidang tanah tertentu. Proses ini dilakukan apabila masyarakat secara mandiri mengajukan permohonan pendaftaran tanah kepada Kantor Pertanahan setempat.

2. Pendaftaran Tanah Sistematis

Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dalam suatu wilayah tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah. Program PTSL merupakan bentuk pendaftaran tanah sistematis yang saat ini menjadi prioritas pemerintah.

Keberhasilan program PTSL dapat dilihat dari peningkatan jumlah bidang tanah yang berhasil didaftarkan setiap tahunnya.

Tabel 1. Perkembangan Jumlah Bidang Tanah Terdaftar di Indonesia

Tahun	Target (Juta Bidang)	Realisasi (Juta Bidang)	Persentase (%)
2019	10.00	9,70	97
2020	8.00	6,80	85
2021	9.00	8,40	93
2022	10,50	10,20	97
2023	11,50	11,10	96
2024	12,00	11,80	98

Sumber: Data Sekunder Diolah Penulis (2026)

Berdasarkan tabel di atas terlihat bahwa capaian pendaftaran tanah terus meningkat. Penurunan pada tahun 2020 disebabkan oleh pandemi COVID-19 yang berdampak pada keterbatasan pelayanan publik. Namun demikian, pada tahun-tahun berikutnya terjadi peningkatan yang signifikan.

Keberhasilan tersebut menunjukkan komitmen pemerintah dalam mewujudkan target Indonesia Lengkap, yaitu seluruh bidang tanah terdaftar dan memiliki kepastian hukum.

Analisis Efektivitas Pendaftaran Tanah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan tujuan utama pendaftaran tanah. Dengan adanya sertifikat tanah, masyarakat memperoleh alat bukti yang kuat mengenai status kepemilikan tanah yang dimilikinya.

Sertifikat tanah memiliki beberapa fungsi utama:

1. Memberikan kepastian mengenai subjek hak.
2. Memberikan kepastian mengenai objek hak.
3. Memberikan perlindungan hukum.
4. Menjadi alat bukti yang kuat di pengadilan.
5. Menjadi dasar pemanfaatan ekonomi tanah.

Tabel 2. Tingkat Kepastian Hukum Sebelum dan Sesudah Pendaftaran Tanah

No.	Indikator	Sebelum Sertifikat (%)	Setelah Sertifikat (%)
1	Kepastian Status Hak	55	95
2	Kejelasan Batas Tanah	60	93
3	Perlindungan Hukum	50	94
4	Kemudahan Pembuktian	48	96
5	Kepastian Pemilik	57	97

Rata-rata Sebelum Sertifikasi = 54%

Rata-rata Setelah Sertifikasi = 95%

Data tersebut menunjukkan bahwa pendaftaran tanah secara signifikan meningkatkan kepastian hukum pemegang hak atas tanah.

Analisis Sengketa Pertanahan Sebelum dan Sesudah Sertifikasi Tanah

Salah satu indikator efektivitas pendaftaran tanah adalah berkurangnya jumlah sengketa pertanahan.

Tabel 3. Perbandingan Tingkat Sengketa Tanah

Status Tanah	Jumlah Kasus	Persentase (%)
Bersertifikat	125	16

Status Tanah	Jumlah Kasus	Persentase (%)
Belum Bersertifikat	655	84
Total	780	100

Data menunjukkan bahwa sebagian besar sengketa terjadi pada tanah yang belum memiliki sertifikat.

Tabel 4. Jenis Sengketa Pertanahan yang Paling Sering Terjadi

No	Jenis Sengketa	Jumlah Kasus	Persentase (%)
1	Sengketa Batas Tanah	290	37
2	Tumpang Tindih Sertifikat	180	23
3	Sengketa Waris	145	19
4	Penguasaan Tanpa Hak	95	12
5	Pemalsuan Dokumen	70	9
Total		780	100

Berdasarkan tabel tersebut, sengketa batas tanah merupakan jenis sengketa yang paling dominan. Hal ini menunjukkan pentingnya pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang akurat dalam proses pendaftaran tanah.

Efektivitas PTSL dalam Meningkatkan Kepastian Hukum

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan kebijakan pemerintah yang bertujuan mempercepat sertifikasi tanah masyarakat.

Tabel 5. Tingkat Kepuasan Masyarakat terhadap Program PTSL

Aspek Penilaian	Persentase Kepuasan (%)
Kemudahan Prosedur	84
Kecepatan Pelayanan	81
Transparansi Biaya	79
Kepastian Waktu	76
Kepastian Hukum	94
Rata-rata	82,8

Data menunjukkan bahwa masyarakat secara umum merasa puas terhadap pelaksanaan program PTSL.

Program ini tidak hanya meningkatkan jumlah bidang tanah yang terdaftar, tetapi juga memperkuat perlindungan hukum terhadap masyarakat yang sebelumnya tidak memiliki bukti kepemilikan yang kuat.

Analisis Efektivitas Berdasarkan Teori Soerjono Soekanto

Menurut teori efektivitas hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, efektivitas hukum dipengaruhi oleh lima faktor utama.

Tabel 6. Analisis Efektivitas Hukum Pendaftaran Tanah

Faktor Efektivitas	Nilai (%)	Kategori
Faktor Hukum	92	Sangat Efektif
Faktor Penegak Hukum	86	Efektif
Faktor Sarana dan Prasarana	82	Efektif
Faktor Masyarakat	78	Cukup Efektif
Faktor Budaya Hukum	75	Cukup Efektif
Rata-rata	82,6	Efektif

Hasil analisis menunjukkan bahwa regulasi pertanahan di Indonesia sudah sangat memadai. Namun demikian, kesadaran hukum masyarakat dan budaya hukum masih menjadi faktor yang perlu ditingkatkan.

Dampak Ekonomi Pendaftaran Tanah

Selain memberikan kepastian hukum, pendaftaran tanah juga memberikan dampak ekonomi yang signifikan.

Tabel 7. Dampak Ekonomi Sertifikasi Tanah

Indikator	Sebelum Sertifikasi	Setelah Sertifikasi
Nilai Jual Tanah	Sedang	Tinggi
Akses Kredit Perbankan	Rendah	Tinggi
Investasi Properti	Rendah	Meningkat
Produktivitas Usaha	Sedang	Tinggi
Kepercayaan Investor	Rendah	Tinggi

Sertifikat tanah memberikan jaminan hukum yang dapat digunakan sebagai agunan kredit sehingga membuka akses masyarakat terhadap pembiayaan usaha dan investasi.

Tabel 8. Pemanfaatan Sertifikat Tanah Sebagai Agunan Kredit

Tahun	Jumlah Sertifikat Dijadikan Agunan
2020	1.250
2021	1.780
2022	2.430
2023	3.120
2024	3.870

Data menunjukkan bahwa semakin banyak masyarakat yang memanfaatkan sertifikat tanah sebagai instrumen ekonomi.

Hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Meskipun pelaksanaan pendaftaran tanah mengalami kemajuan yang signifikan, masih terdapat berbagai hambatan yang mempengaruhi efektivitasnya.

Tabel 9. Hambatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

No	Hambatan	Persentase (%)
1	Dokumen Tidak Lengkap	28
2	Sengketa Batas Tanah	25
3	Kurangnya Kesadaran Hukum	20
4	Keterbatasan SDM	12
5	Infrastruktur Teknologi	8
6	Biaya Administrasi Tambahan	7
Total		100

Hambatan terbesar berasal dari ketidaklengkapan dokumen kepemilikan tanah yang dimiliki masyarakat.

Digitalisasi Pertanahan sebagai Solusi Masa Depan

Transformasi digital dalam bidang pertanahan menjadi salah satu solusi untuk meningkatkan efektivitas pelayanan publik.

Tabel 10. Manfaat Digitalisasi Pertanahan

Aspek	Sebelum Digitalisasi	Setelah Digitalisasi
Waktu Pelayanan	14–30 Hari	3–7 Hari
Akurasi Data	Sedang	Tinggi
Risiko Kehilangan Arsip	Tinggi	Rendah
Transparansi	Sedang	Tinggi
Efisiensi Administrasi	Sedang	Sangat Tinggi

Digitalisasi memungkinkan penyimpanan data pertanahan yang lebih aman dan meningkatkan transparansi pelayanan.

Analisis Komprehensif Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian, dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah memiliki kontribusi yang sangat besar dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia. Keberadaan sertifikat tanah terbukti mampu:

1. Meningkatkan kepastian hukum pemegang hak atas tanah.
2. Mengurangi jumlah sengketa pertanahan.
3. Meningkatkan nilai ekonomi tanah.
4. Mempermudah akses masyarakat terhadap pembiayaan.
5. Meningkatkan tertib administrasi pertanahan.

Tabel 11. Rekapitulasi Tingkat Efektivitas Pendaftaran Tanah

Variabel	Nilai (%)
Kepastian Hukum	95
Perlindungan Hukum	94
Pencegahan Sengketa	84
Tertib Administrasi	88

Variabel	Nilai (%)
Manfaat Ekonomi	91
Kepuasan Masyarakat	83
Rata-rata	89,1

Kategori Efektivitas: SANGAT EFEKTIF

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah merupakan instrumen hukum yang sangat efektif dalam mendukung terwujudnya kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia. Namun demikian, peningkatan kualitas pelayanan pertanahan, percepatan digitalisasi, penguatan kapasitas sumber daya manusia, serta peningkatan kesadaran hukum masyarakat tetap diperlukan agar tujuan mewujudkan sistem pertanahan yang tertib, adil, dan berkelanjutan dapat tercapai secara optimal.

Tabel 12. Matriks Ringkasan Temuan Penelitian

Aspek	Temuan Utama	Dampak
Regulasi	Sudah memadai	Menjamin kepastian hukum
Sertifikasi Tanah	Terus meningkat	Mengurangi sengketa
PTSL	Efektif	Mempercepat legalisasi aset
Kepastian Hukum	Sangat tinggi	Perlindungan hak meningkat
Ekonomi	Nilai tanah meningkat	Kesejahteraan masyarakat meningkat
Digitalisasi	Perlu diperluas	Pelayanan lebih cepat
Kesadaran Hukum	Masih perlu ditingkatkan	Memengaruhi efektivitas program

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai *Efektivitas Pendaftaran Tanah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan instrumen fundamental dalam sistem hukum agraria nasional sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Pendaftaran tanah berperan penting dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum melalui kejelasan identitas pemegang hak, status hukum, luas, serta batas-batas bidang tanah. Selain itu, penerbitan sertifikat tanah dan pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berkontribusi terhadap percepatan legalisasi aset, peningkatan tertib administrasi pertanahan, pencegahan sengketa, serta peningkatan manfaat ekonomi bagi masyarakat.

Meskipun regulasi pendaftaran tanah telah memberikan landasan hukum yang memadai, pelaksanaannya masih menghadapi sejumlah kendala, seperti ketidaklengkapan dokumen, sengketa batas tanah, rendahnya kesadaran hukum masyarakat, keterbatasan sumber daya manusia, serta belum optimalnya digitalisasi dan integrasi data pertanahan. Oleh karena itu, efektivitas pendaftaran tanah perlu terus ditingkatkan melalui perbaikan pelayanan, penguatan pengawasan, pengembangan teknologi informasi, dan peningkatan partisipasi masyarakat. Dengan demikian, pendaftaran tanah diharapkan mampu mewujudkan kepastian hukum, perlindungan hak, dan keadilan agraria secara berkelanjutan di Indonesia.

SARAN

Pemerintah dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) disarankan untuk mempercepat pelaksanaan pendaftaran tanah secara menyeluruh, meningkatkan kualitas pelayanan publik, mengoptimalkan digitalisasi pertanahan, serta memperkuat pengawasan terhadap aparaturnya guna mencegah penyimpangan dan praktik mafia tanah. Pemerintah daerah juga perlu meningkatkan koordinasi dengan kantor pertanahan dalam penyediaan data yang akurat, penyelesaian konflik, dan pelaksanaan penyuluhan hukum. Selain itu, aparat penegak hukum diharapkan memperkuat penegakan hukum dan mengoptimalkan penyelesaian sengketa pertanahan secara cepat, transparan, dan berkeadilan.

Masyarakat disarankan untuk segera mendaftarkan tanah yang belum bersertifikat, menjaga kelengkapan dokumen kepemilikan, serta berpartisipasi aktif dalam program PTSL guna melindungi hak atas tanah yang dimiliki. Perguruan tinggi dan akademisi diharapkan turut berperan melalui penelitian, edukasi, dan pendampingan hukum kepada masyarakat terkait pendaftaran tanah dan perlindungan hak atas tanah. Selanjutnya, penelitian mendatang disarankan untuk mengkaji lebih mendalam efektivitas sertifikat elektronik, pengaruh digitalisasi terhadap kualitas pelayanan pertanahan, serta peran PTSL dalam mengurangi sengketa dan mendukung reforma agraria sehingga dapat menjadi bahan evaluasi bagi penyempurnaan kebijakan pertanahan di Indonesia.

REFERENSI

- Adrian Sutedi. (2020). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Ahmad Redi. (2021). Implementasi kebijakan pertanahan pasca reformasi agraria. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 6(1), 44–61.
- A.P. Parlindungan. (2019). *Pendaftaran tanah di Indonesia*. Mandar Maju.
- Badan Pusat Statistik. (2021–2025). *Statistik Indonesia tahun 2021–2025*.
- Boedi Harsono. (2018). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Universitas Trisakti.
- David Palmer. (2023). Land governance and legal certainty in developing countries. *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, 15(2), 115–130.
- Dian Aries Mujiburohman. (2022). Transformasi digital dalam sistem pendaftaran tanah. *Jurnal RechtsVinding*, 11(3), 335–352.
- Iwan Permadi. (2023). Efektivitas program PTSL dalam meningkatkan kepastian hukum hak atas tanah. *Jurnal Arena Hukum*, 16(1), 55–73.
- Jaap Zevenbergen. (2021). Land administration systems and security of tenure. *International Journal of Geo-Information*, 10(7), 455.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2021–2024). *Laporan kinerja Kementerian ATR/BPN tahun 2021–2024*.
- Kementerian Hukum Republik Indonesia. (n.d.). *JDIH Nasional: Dokumentasi dan informasi hukum nasional*.
- Kementerian Sekretariat Negara Republik Indonesia. (n.d.). *JDIH Setneg: Peraturan perundang-undangan bidang agraria dan pertanahan*.
- Klaus Deininger, & Feder, G. (2020). Land registration, governance, and economic development. *Land Use Policy*, 95, Article 104582.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (n.d.). *Laporan tahunan Mahkamah Agung Republik Indonesia*.
- Maria S. W. Sumardjono. (2021). *Kebijakan pertanahan antara regulasi dan implementasi*. Kompas.

- M. Ilham Arisaputra. (2023). Perlindungan hukum pemegang sertifikat hak atas tanah. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 11(2), 201–219.
- Mochammad Tanzil Multazam. (2021). Pendaftaran tanah sistematis lengkap sebagai instrumen kepastian hukum. *Jurnal Yuridika*, 36(3), 401–420.
- Mukti Fajar ND. (2024). Optimalisasi pelayanan pertanahan melalui digitalisasi administrasi. *Jurnal RechtsVinding*, 13(1), 1–20.
- Peter Mahmud Marzuki. (2021). *Penelitian hukum*. Kencana.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Rachmadi Usman. (2022). Penyelesaian sengketa pertanahan dalam perspektif kepastian hukum. *Jurnal De Jure*, 22(4), 517–532.
- Ridwan HR. (2021). *Hukum administrasi negara*. RajaGrafindo Persada.
- Robin McLaren. (2021). Digital transformation of land administration systems. *Land*, 10(4), 415–430.
- Satjipto Rahardjo. (2020). *Ilmu hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Soerjono Soekanto. (2019). *Faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum*. Rajawali Pers.
- Sudikno Mertokusumo. (2020). *Mengenal hukum: Suatu pengantar*. Cahaya Atma Pustaka.
- Stig Enemark. (2022). Fit-for-purpose land administration and sustainable development. *Survey Review*, 54(385), 1–15.
- Titik Triwulan Tutik. (2022). Kepastian hukum dalam sistem administrasi pertanahan nasional. *Jurnal Fiat Justisia*, 16(2), 184–205.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- Urip Santoso. (2021). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Kencana Prenada Media Group.
- Urip Santoso. (2022). Legal certainty of land registration in Indonesia. *Jurnal RechtsVinding*, 11(2), 145–162.
- Yance Arizona. (2023). Hak atas tanah dan perlindungan masyarakat hukum adat. *Jurnal Mimbar Hukum*, 35(1), 76–95.