

Amiruddin Setiawan, S.Sos. M.Si.



Administrasi **PERTANAHAN**

ADMINISTRASI PERTANAHAN

Amiruddin Setiawan, S.Sos.M.Si.



ADMINISTRASI PERTANAHAN

Penulis:
Amiruddin Setiawan, S.Sos.M.Si.

Editor:
Adi Junadi, S.I.Kom.,M.I.Kom.

Layouter :
Tim Kreatif PRCI

Cover:
Rusli

Cetakan Pertama : Juni 2024

Hak Cipta 2024, pada Penulis. Diterbitkan pertama kali oleh:

**Perkumpulan Rumah Cemerlang Indonesia
ANGGOTA IKAPI JAWA BARAT**

Pondok Karisma Residence Jalan Raflesia VI D.151
Panglayungan, Cipedes Tasikmalaya – 085223186009

Website : www.rcipress.rcipublisher.org
E-mail : rumahcemerlangindonesia@gmail.com

Copyright © 2024 by Perkumpulan Rumah Cemerlang Indonesia
All Right Reserved

- Cet. I – : Perkumpulan Rumah Cemerlang Indonesia, 2024
; 15,5 x 23 cm
ISBN : 978-623-448-899-9

Hak cipta dilindungi undang-undang
Dilarang memperbanyak buku ini dalam bentuk dan dengan
cara apapun tanpa izin tertulis dari penulis dan penerbit

Undang-undang No.19 Tahun 2002 Tentang
Hak Cipta Pasal 72

Undang-undang No.19 Tahun 2002 Tentang Hak Cipta Pasal 72

Barang siapa dengan sengaja melanggar dan tanpa hak melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam pasal ayat (1) atau pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana penjara masing-masing paling sedikit 1 (satu) bulan dan/atau denda paling sedikit Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah), atau pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan/atau denda paling banyak Rp.5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Barang siapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu ciptaan atau barang hasil pelanggaran hak cipta terkait sebagai dimaksud pada ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya sehingga buku referensi berjudul "Administrasi Pertanahan" ini dapat disusun dan diselesaikan dengan baik. Buku ini disusun untuk membekali mahasiswa Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Majalengka dengan pemahaman yang komprehensif mengenai administrasi pertanahan.

Administrasi pertanahan merupakan bidang yang sangat penting dalam pembangunan nasional, terutama dalam pengelolaan sumber daya alam yang adil, efisien, dan berkelanjutan. Melalui buku ini, diharapkan mahasiswa dapat memahami konsep-konsep dasar, sejarah, tujuan dan manfaat, serta perkembangan terkini dalam administrasi pertanahan di Indonesia.

Buku ini terdiri dari beberapa bab yang disusun secara sistematis untuk memudahkan pembaca memahami setiap aspek penting dari administrasi pertanahan. Bab pertama menguraikan pendahuluan administrasi pertanahan, yang meliputi latar belakang, definisi dan konsep, tujuan dan manfaat, serta sejarah dan perkembangan administrasi pertanahan di Indonesia. Bab-bab berikutnya mengupas lebih dalam mengenai kebijakan pertanahan, sistem dan proses pendaftaran tanah, pengelolaan data pertanahan, hak atas tanah dan peralihannya, serta berbagai isu dan tantangan kontemporer dalam administrasi pertanahan.

Kami menyadari bahwa dalam penyusunan buku ini masih terdapat kekurangan dan keterbatasan. Oleh karena itu, kami mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif dari para pembaca untuk penyempurnaan buku ini di masa mendatang. Semoga buku ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi yang signifikan bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang administrasi pertanahan, serta menjadi referensi yang berguna bagi mahasiswa, dosen, dan praktisi di bidang terkait.

Majalengka, Juni 2024, Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	I
DAFTAR ISI	II
BAB 1 PENDAHULUAN ADMINISTRASI PERTANAHAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Definisi dan Konsep Administrasi Pertanahan	4
1.3 Tujuan dan Manfaat Administrasi Pertanahan	7
1.4 Sejarah dan Perkembangan Administrasi Pertanahan di Indonesia	10
 BAB 2 KEBIJAKAN PERTANAHAN DI INDONESIA	 14
2.1 Undang-Undang dan Peraturan Terkait Pertanahan	14
2.2 Lembaga-Lembaga yang Mengatur Pertanahan	16
2.3 Prinsip-Prinsip Kebijakan Pertanahan	17
2.4 Tantangan dalam Implementasi Kebijakan Pertanahan	19
 BAB 3 SISTEM DAN PROSES PENDAFTARAN TANAH	 21
3.1 Prosedur Pendaftaran Tanah	21
3.2 Jenis-Jenis Sertifikat Tanah	23
3.3 Pemetaan dan Pengukuran Tanah	25
3.4 Teknologi dalam Pendaftaran Tanah	26
 BAB 4 PENGELOLAAN DATA PERTANAHAN	 29
4.1 Sistem Informasi Pertanahan	29
4.2 Basis Data Pertanahan	31
4.3 Keamanan dan Kerahasiaan Data Pertanahan	33
4.4 Digitalisasi Data Pertanahan	34
 BAB 5 HAK ATAS TANAH DAN PERALIHAN HAK	 37
5.1 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah	37
5.2 Proses Peralihan Hak Tanah	39
5.3 Sengketa dan Penyelesaian Hak Atas Tanah	41
5.4 Studi Kasus Peralihan Hak Tanah	42

BAB 6 PERENCANAAN DAN PENGGUNAAN TANAH	46
6.1 Prinsip-Prinsip Perencanaan Tanah	46
6.2 Zonasi dan Rencana Tata Ruang	48
6.3 Analisis Penggunaan Tanah	49
6.4 Dampak Perubahan Penggunaan Tanah	51
 BAB 7 PENGUASAAN DAN PEMILIKAN TANAH	 54
7.1 Perbedaan antara Penguasaan dan Pemilikan	54
7.2 Hak Penguasaan Tanah oleh Negara	56
7.3 Penguasaan Tanah oleh Masyarakat Adat	57
7.4 Konflik Penguasaan Tanah	59
 BAB 8 PEMBIAYAAN DAN NILAI TANAH	 62
8.1 Penilaian Tanah	62
8.2 Aspek Keuangan dalam Pertanahan	64
8.3 Pajak dan Retribusi Tanah	66
8.4 Studi Kasus Pembiayaan Pertanahan	68
 BAB 9 TATA KELOLA PERTANAHAN	 71
9.1 <i>Good Governance</i> dalam Administrasi Pertanahan	71
9.2 Partisipasi Publik dalam Pengelolaan Tanah	73
9.3 Transparansi dan Akuntabilitas	75
9.4 Evaluasi dan Monitoring Tata Kelola Pertanahan	77
 BAB 10 ISU DAN TANTANGAN KONTEMPORER DALAM ADMINISTRASI PERTANAHAN	 80
10.1 Urbanisasi dan Dampaknya terhadap Pertanahan	80
10.2 Kebijakan Pertanahan di Era Digital	82
10.3 Perubahan Iklim dan Manajemen Tanah	83
10.4 Studi Kasus Internasional: Pembelajaran dari Negara Lain	85
DAFTAR PUSTAKA	89

BAB 1

PENDAHULUAN ADMINISTRASI PERTANAHAN



Gambar 1. Ilustrasi Adminsitirasi Pertanahan

1.1 Latar Belakang

Administrasi pertanahan merupakan salah satu elemen penting dalam pembangunan nasional yang bertujuan untuk mengatur, mengelola, dan mengawasi penggunaan serta penguasaan tanah secara efisien dan adil. Tanah sebagai sumber daya alam memiliki nilai ekonomi, sosial, dan lingkungan yang signifikan, sehingga pengelolaannya harus dilakukan dengan cermat untuk mencapai kesejahteraan masyarakat dan keberlanjutan lingkungan (Priyono, 2019). Pengaturan tanah yang baik mampu mendorong pertumbuhan ekonomi, meningkatkan keadilan sosial, serta melestarikan lingkungan hidup.

Sejarah administrasi pertanahan di Indonesia memiliki akar yang panjang dan kompleks, dimulai dari masa kolonial Belanda hingga era modern saat ini. Pada masa kolonial, kebijakan pertanahan didominasi oleh kepentingan kolonial untuk mengeksploitasi sumber daya alam dan memaksimalkan keuntungan ekonomi. Setelah kemerdekaan, pemerintah Indonesia mulai merumuskan kebijakan pertanahan yang lebih

berorientasi pada kepentingan nasional dan kesejahteraan rakyat, dengan berbagai upaya untuk merombak sistem yang diwarisi dari masa kolonial (Sutjipto, 2020).

Perkembangan administrasi pertanahan di Indonesia tidak lepas dari pengaruh berbagai kebijakan dan undang-undang yang diterbitkan oleh pemerintah. Salah satu tonggak penting dalam sejarah administrasi pertanahan adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, yang menjadi dasar hukum utama dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia. UUPA menekankan pentingnya keadilan sosial dan pengakuan terhadap hak-hak adat serta masyarakat lokal dalam pengelolaan tanah (Wibowo, 2018).

Namun, implementasi kebijakan pertanahan di Indonesia tidak selalu berjalan mulus. Berbagai tantangan, seperti konflik agraria, tumpang tindih kepemilikan tanah, serta masalah birokrasi dan korupsi, masih sering terjadi dan menjadi hambatan dalam mencapai tujuan administrasi pertanahan yang adil dan efisien. Pemerintah perlu melakukan reformasi kebijakan dan meningkatkan kapasitas institusi terkait untuk mengatasi masalah-masalah tersebut (Hartono, 2017).

Di era globalisasi dan digitalisasi saat ini, administrasi pertanahan juga menghadapi tantangan baru yang memerlukan adaptasi dan inovasi. Teknologi informasi dan komunikasi (TIK) menawarkan berbagai peluang untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam pengelolaan data pertanahan. Sistem Informasi Geografis (SIG) dan pendaftaran tanah elektronik adalah beberapa contoh inovasi yang dapat diimplementasikan untuk memperbaiki sistem administrasi pertanahan (D. Kurniawan, 2021).

Selain itu, kebijakan pertanahan juga harus mempertimbangkan aspek keberlanjutan lingkungan. Pengelolaan tanah yang tidak berkelanjutan dapat menyebabkan degradasi lingkungan, perubahan iklim, dan hilangnya biodiversitas. Oleh karena itu, integrasi antara kebijakan pertanahan dengan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan menjadi sangat penting. Hal ini mencakup perlindungan lahan pertanian, pengelolaan kawasan

hutan, serta pengaturan penggunaan lahan yang berwawasan lingkungan (Putri, 2022).

Pentingnya administrasi pertanahan juga tercermin dalam konteks internasional. Banyak negara maju telah mengembangkan sistem administrasi pertanahan yang canggih dan efisien, yang dapat menjadi contoh bagi Indonesia. Studi komparatif tentang sistem pertanahan di negara-negara seperti Belanda, Jerman, dan Jepang dapat memberikan wawasan berharga untuk perbaikan sistem di Indonesia. Transfer pengetahuan dan teknologi dari negara-negara tersebut dapat membantu Indonesia mengatasi berbagai tantangan dalam administrasi pertanahan (Rahman, 2018).

Di tingkat lokal, peran pemerintah daerah dalam administrasi pertanahan juga sangat krusial. Desentralisasi administrasi pertanahan dapat meningkatkan partisipasi masyarakat dan adaptasi kebijakan terhadap kebutuhan lokal. Namun, desentralisasi juga memerlukan peningkatan kapasitas dan koordinasi antara pemerintah pusat dan daerah untuk memastikan kebijakan yang konsisten dan implementasi yang efektif (Widodo, 2020).

Keterlibatan berbagai pemangku kepentingan, termasuk masyarakat, pemerintah, sektor swasta, dan organisasi non-pemerintah, juga menjadi kunci sukses dalam administrasi pertanahan. Partisipasi aktif masyarakat dalam proses perencanaan dan pengambilan keputusan dapat meningkatkan legitimasi dan keberlanjutan kebijakan pertanahan. Sementara itu, kemitraan dengan sektor swasta dapat membawa investasi dan teknologi yang dibutuhkan untuk pengelolaan tanah yang lebih baik (Santoso, 2019).

Secara keseluruhan, administrasi pertanahan merupakan bidang yang sangat dinamis dan kompleks, memerlukan pendekatan yang holistik dan berkesinambungan. Upaya perbaikan sistem administrasi pertanahan harus terus dilakukan untuk menghadapi tantangan yang ada dan memanfaatkan peluang yang muncul, demi tercapainya tujuan pembangunan yang berkeadilan dan berkelanjutan. Dengan demikian,

pengelolaan tanah dapat memberikan manfaat maksimal bagi kesejahteraan masyarakat dan kelestarian lingkungan (Nugroho, 2021).

1.2 Definisi dan Konsep Administrasi Pertanahan

Administrasi pertanahan merupakan bidang yang penting dalam mengelola sumber daya tanah, yang memiliki peran krusial dalam pembangunan ekonomi, sosial, dan lingkungan. Secara umum, administrasi pertanahan dapat didefinisikan sebagai serangkaian proses yang mencakup pengaturan, pengelolaan, dan pengawasan terhadap penggunaan dan pemanfaatan tanah. Menurut Dale dan McLaughlin (Dale & McLaughlin, 1988), administrasi pertanahan melibatkan berbagai kegiatan seperti pendaftaran tanah, pengelolaan hak atas tanah, serta pengaturan peruntukan dan penggunaan lahan. Definisi ini mencakup berbagai aspek yang esensial untuk memastikan bahwa tanah digunakan secara efektif dan berkelanjutan.

Konsep administrasi pertanahan juga mencakup pengelolaan hak atas tanah. Di Indonesia, hak atas tanah diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, yang menetapkan berbagai jenis hak atas tanah seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Menurut Harsono (Harsono, 2008), hak atas tanah merupakan hubungan hukum antara individu atau badan hukum dengan tanah yang diakui dan dilindungi oleh negara. Pengakuan dan perlindungan hak atas tanah ini penting untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik dan pengguna tanah.

Selain itu, administrasi pertanahan juga melibatkan proses pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah adalah proses pencatatan dan dokumentasi informasi tentang status hukum dan fisik dari suatu bidang tanah. Proses ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa tanah. Dalam konteks ini, pendaftaran tanah memainkan peran penting dalam menjaga keamanan dan stabilitas sistem pertanahan suatu negara (Larsson, 1991). Di Indonesia, Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertanggung jawab atas pelaksanaan pendaftaran tanah.

Penggunaan teknologi informasi dan komunikasi (TIK) dalam administrasi pertanahan telah membawa perubahan signifikan dalam efisiensi dan akurasi pengelolaan data pertanahan. Sistem Informasi Geografis (SIG) dan pendaftaran tanah elektronik adalah beberapa inovasi yang telah diimplementasikan untuk meningkatkan kualitas administrasi pertanahan. Menurut Kurniawan (D. Kurniawan, 2021), penggunaan SIG memungkinkan visualisasi dan analisis data spasial yang lebih baik, sehingga membantu dalam pengambilan keputusan yang lebih informasional dalam pengelolaan lahan .

Prinsip-prinsip *good governance* dalam administrasi pertanahan juga sangat penting untuk mencapai transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi publik. Prinsip-prinsip ini memastikan bahwa proses administrasi pertanahan dilakukan secara adil dan bertanggung jawab. Menurut Zevenbergen (Zevenbergen, 2002), penerapan *good governance* dalam administrasi pertanahan melibatkan partisipasi masyarakat dalam proses perencanaan dan pengambilan keputusan, serta transparansi dalam penyediaan informasi terkait pertanahan. Hal ini penting untuk meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem administrasi pertanahan .

Selain aspek hukum dan teknis, administrasi pertanahan juga mencakup dimensi sosial dan ekonomi. Menurut Dale (1997), administrasi pertanahan harus mempertimbangkan kebutuhan sosial masyarakat, termasuk akses terhadap tanah bagi kelompok yang kurang beruntung dan pengelolaan tanah adat. Aspek ekonomi mencakup penilaian tanah, perpajakan tanah, dan penggunaan tanah sebagai aset dalam kegiatan ekonomi. Administrasi pertanahan yang baik dapat mendorong pertumbuhan ekonomi dengan memberikan kepastian hukum dan akses terhadap kredit melalui sertifikat tanah .

Pengelolaan konflik dan sengketa tanah juga menjadi bagian penting dari administrasi pertanahan. Sengketa tanah sering kali terjadi akibat tumpang tindih klaim kepemilikan atau ketidaksesuaian dalam pendaftaran tanah. Menurut Burns (Burns, 2007), mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif diperlukan

untuk menjaga stabilitas dan kepastian hukum dalam administrasi pertanahan. Di Indonesia, penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui mediasi, arbitrase, atau jalur pengadilan .

Desentralisasi administrasi pertanahan juga merupakan konsep yang penting dalam konteks Indonesia. Desentralisasi bertujuan untuk meningkatkan efisiensi dan responsivitas sistem administrasi pertanahan dengan melibatkan pemerintah daerah dalam pengelolaan tanah. Menurut Widodo (2020), desentralisasi administrasi pertanahan dapat meningkatkan partisipasi masyarakat dan adaptasi kebijakan terhadap kebutuhan lokal. Namun, desentralisasi juga memerlukan peningkatan kapasitas dan koordinasi antara pemerintah pusat dan daerah untuk memastikan kebijakan yang konsisten dan implementasi yang efektif .

Keberlanjutan lingkungan dalam administrasi pertanahan menjadi semakin penting di era modern ini. Pengelolaan tanah yang tidak berkelanjutan dapat menyebabkan degradasi lingkungan, perubahan iklim, dan hilangnya biodiversitas. Menurut Putri (2022), integrasi antara kebijakan pertanahan dengan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan sangat penting. Hal ini mencakup perlindungan lahan pertanian, pengelolaan kawasan hutan, serta pengaturan penggunaan lahan yang berwawasan lingkungan .

Di tingkat internasional, banyak negara telah mengembangkan sistem administrasi pertanahan yang canggih dan efisien. Studi komparatif tentang sistem pertanahan di negara-negara maju dapat memberikan wawasan berharga untuk perbaikan sistem di Indonesia. Menurut Rahman (Rahman, 2018), transfer pengetahuan dan teknologi dari negara-negara tersebut dapat membantu Indonesia mengatasi berbagai tantangan dalam administrasi pertanahan. Contoh yang baik adalah sistem pertanahan di Belanda, yang dikenal dengan efisiensi dan transparansinya .

Secara keseluruhan, definisi dan konsep administrasi pertanahan mencakup berbagai aspek yang saling terkait, mulai dari aspek hukum, teknis, sosial, ekonomi, hingga lingkungan.

Administrasi pertanahan yang efektif dan berkelanjutan memerlukan pendekatan yang holistik dan berkesinambungan. Upaya perbaikan sistem administrasi pertanahan harus terus dilakukan untuk menghadapi tantangan yang ada dan memanfaatkan peluang yang muncul, demi tercapainya tujuan pembangunan yang berkeadilan dan berkelanjutan. Dengan demikian, pengelolaan tanah dapat memberikan manfaat maksimal bagi kesejahteraan masyarakat dan kelestarian lingkungan (Nugroho, 2021).

1.3 Tujuan dan Manfaat Administrasi Pertanahan

Administrasi pertanahan memiliki tujuan dan manfaat yang sangat penting dalam pembangunan nasional dan kesejahteraan masyarakat. Secara umum, tujuan administrasi pertanahan adalah untuk mengatur, mengelola, dan mengawasi penggunaan serta pemanfaatan tanah secara efisien dan berkelanjutan. Dengan demikian, administrasi pertanahan tidak hanya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah, tetapi juga untuk mendorong pembangunan ekonomi, keadilan sosial, dan pelestarian lingkungan (Priyono, 2019).

Salah satu tujuan utama administrasi pertanahan adalah memberikan kepastian hukum atas hak-hak tanah. Kepastian hukum ini penting untuk menghindari sengketa tanah yang sering terjadi akibat tumpang tindih klaim kepemilikan. Menurut Harsono (2008), pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat tanah merupakan instrumen penting untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah. Sertifikat tanah tidak hanya memberikan rasa aman bagi pemilik, tetapi juga memudahkan akses terhadap fasilitas keuangan seperti kredit perbankan.

Administrasi pertanahan juga bertujuan untuk mendukung pembangunan ekonomi dengan cara mengatur penggunaan tanah agar lebih produktif. Tanah yang diadministrasikan dengan baik dapat menjadi aset yang berharga bagi pembangunan ekonomi, baik di sektor pertanian, industri, maupun jasa. Menurut Dale (Dale, 1997), administrasi pertanahan

yang efektif dapat mendorong investasi dan meningkatkan nilai tambah dari penggunaan tanah. Pengelolaan tanah yang baik juga memungkinkan pemerintah untuk merencanakan dan mengembangkan infrastruktur secara lebih efisien.

Selain itu, administrasi pertanahan bertujuan untuk meningkatkan keadilan sosial dengan memastikan bahwa akses terhadap tanah dapat dinikmati oleh seluruh lapisan masyarakat. Pengaturan tanah yang adil dapat membantu mengurangi kesenjangan sosial dan ekonomi. Menurut Rahardjo (Rahardjo, 2018), kebijakan redistribusi tanah dan legalisasi aset tanah adalah beberapa contoh upaya yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan keadilan sosial dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah. Program reforma agraria yang digulirkan oleh pemerintah Indonesia adalah salah satu langkah konkret untuk mencapai tujuan ini.

Manfaat lain dari administrasi pertanahan adalah mendukung pelestarian lingkungan. Pengelolaan tanah yang berwawasan lingkungan dapat membantu mencegah degradasi lahan, deforestasi, dan bencana alam seperti banjir dan tanah longsor. Menurut Putri (2022), integrasi antara kebijakan pertanahan dan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan sangat penting untuk menjaga keseimbangan ekosistem. Administrasi pertanahan yang baik juga dapat mendukung konservasi sumber daya alam dan keberlanjutan lingkungan hidup.

Administrasi pertanahan juga bermanfaat dalam peningkatan efisiensi dan transparansi pemerintahan. Dengan adanya sistem informasi pertanahan yang terintegrasi, proses pendaftaran dan pengelolaan tanah dapat dilakukan dengan lebih cepat dan akurat. Menurut Kurniawan (2021), penggunaan teknologi informasi seperti Sistem Informasi Geografis (SIG) dan pendaftaran tanah elektronik dapat meningkatkan efisiensi administrasi pertanahan. Selain itu, transparansi dalam administrasi pertanahan dapat mengurangi praktik korupsi dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah.

Partisipasi masyarakat dalam administrasi pertanahan juga merupakan salah satu manfaat penting yang perlu diperhatikan. Keterlibatan masyarakat dalam proses perencanaan dan pengambilan keputusan terkait penggunaan tanah dapat meningkatkan legitimasi kebijakan pertanahan. Menurut Santoso (Santoso, 2019), partisipasi masyarakat dapat mendorong transparansi dan akuntabilitas, serta memastikan bahwa kebijakan yang diambil sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan masyarakat lokal. Dengan demikian, administrasi pertanahan dapat menjadi lebih responsif dan inklusif.

Selain manfaat ekonomi, sosial, dan lingkungan, administrasi pertanahan juga memiliki manfaat politik yang signifikan. Kepastian hukum dan keadilan dalam penguasaan tanah dapat membantu menjaga stabilitas politik dan mengurangi potensi konflik. Menurut Burns (2007), sengketa tanah sering kali menjadi pemicu konflik sosial yang dapat berdampak negatif terhadap stabilitas politik. Oleh karena itu, administrasi pertanahan yang baik dapat berkontribusi pada stabilitas politik dan keamanan nasional.

Di tingkat internasional, administrasi pertanahan yang efisien dapat meningkatkan citra dan daya saing suatu negara. Negara-negara dengan sistem administrasi pertanahan yang baik cenderung lebih menarik bagi investor asing dan memiliki daya saing yang lebih tinggi di pasar global. Menurut Rahman (Rahman, 2018), sistem administrasi pertanahan yang transparan dan efisien dapat memberikan kepastian hukum bagi investor, sehingga mendorong masuknya investasi asing dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi.

Desentralisasi administrasi pertanahan juga membawa manfaat penting dalam konteks otonomi daerah. Desentralisasi memungkinkan pemerintah daerah untuk mengelola dan mengatur penggunaan tanah sesuai dengan karakteristik dan kebutuhan lokal. Menurut Widodo (2020), desentralisasi administrasi pertanahan dapat meningkatkan efektivitas dan efisiensi pengelolaan tanah, serta mendorong partisipasi masyarakat lokal. Namun, desentralisasi juga memerlukan

koordinasi yang baik antara pemerintah pusat dan daerah untuk memastikan kebijakan yang konsisten dan implementasi yang efektif.

Secara keseluruhan, tujuan dan manfaat administrasi pertanahan mencakup berbagai aspek yang saling terkait, mulai dari kepastian hukum, pembangunan ekonomi, keadilan sosial, pelestarian lingkungan, hingga efisiensi pemerintahan dan stabilitas politik. Administrasi pertanahan yang efektif dan berkelanjutan memerlukan pendekatan yang holistik dan berkesinambungan. Upaya perbaikan sistem administrasi pertanahan harus terus dilakukan untuk menghadapi tantangan yang ada dan memanfaatkan peluang yang muncul, demi tercapainya tujuan pembangunan yang berkeadilan dan berkelanjutan (Nugroho, 2021).

1.4 Sejarah dan Perkembangan Administrasi Pertanahan di Indonesia

Administrasi pertanahan di Indonesia memiliki sejarah panjang dan kompleks, yang dimulai sejak masa kolonial Belanda hingga era modern saat ini. Pada masa kolonial, kebijakan pertanahan sangat dipengaruhi oleh kepentingan kolonial untuk mengeksploitasi sumber daya alam dan memaksimalkan keuntungan ekonomi. Pada era tersebut, pengaturan tanah di Indonesia didominasi oleh kepentingan komersial, dengan sedikit perhatian terhadap kepentingan masyarakat pribumi (Sutjipto, 2020). Kebijakan agraria yang diterapkan pada masa kolonial, seperti *Agrarische Wet 1870*, memberikan peluang bagi perusahaan-perusahaan Eropa untuk menguasai lahan secara besar-besaran.

Setelah kemerdekaan, Indonesia menghadapi tantangan besar dalam merumuskan kebijakan pertanahan yang lebih berorientasi pada kepentingan nasional dan kesejahteraan rakyat. Pemerintah Indonesia mulai merancang undang-undang dan peraturan yang bertujuan untuk merombak sistem pertanahan yang diwarisi dari masa kolonial. Salah satu tonggak penting dalam sejarah administrasi pertanahan di Indonesia adalah

penerbitan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. UUPA menjadi dasar hukum utama dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia dan menekankan pentingnya keadilan sosial serta pengakuan terhadap hak-hak adat (Harsono, 2008).

Undang-Undang Pokok Agraria mengandung beberapa prinsip penting yang menjadi landasan administrasi pertanahan di Indonesia. Pertama, UUPA menetapkan bahwa semua tanah di Indonesia adalah milik bangsa Indonesia dan dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kedua, UUPA mengakui berbagai bentuk hak atas tanah, termasuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Ketiga, UUPA menegaskan perlunya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat adat atas tanah mereka (Wibowo, 2018). Prinsip-prinsip ini menjadi landasan bagi berbagai kebijakan dan program pertanahan yang diterapkan oleh pemerintah Indonesia.

Pada dekade-dekade berikutnya, administrasi pertanahan di Indonesia terus berkembang dengan berbagai kebijakan dan program yang bertujuan untuk meningkatkan efisiensi dan keadilan dalam pengelolaan tanah. Salah satu program penting adalah reforma agraria, yang bertujuan untuk mendistribusikan tanah kepada petani kecil dan masyarakat yang tidak memiliki lahan. Reforma agraria bertujuan untuk mengurangi ketimpangan penguasaan tanah dan meningkatkan kesejahteraan petani. Program ini juga mencakup upaya untuk mengakui dan melindungi hak-hak tanah masyarakat adat (Rahardjo, 2018).

Pada era modern, administrasi pertanahan di Indonesia semakin dipengaruhi oleh perkembangan teknologi informasi dan komunikasi. Penggunaan Sistem Informasi Geografis (SIG) dan pendaftaran tanah elektronik menjadi bagian penting dari upaya untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam pengelolaan tanah. Teknologi ini memungkinkan pemerintah untuk melakukan pemetaan dan pengelolaan data pertanahan secara lebih akurat dan cepat (Kurniawan, 2021). Sistem pendaftaran tanah elektronik juga membantu dalam mengurangi birokrasi dan meminimalkan potensi korupsi dalam proses administrasi pertanahan.

Selain itu, desentralisasi administrasi pertanahan menjadi salah satu tren penting dalam perkembangan sistem pertanahan di Indonesia. Desentralisasi bertujuan untuk memberikan wewenang yang lebih besar kepada pemerintah daerah dalam mengelola dan mengatur penggunaan tanah di wilayahnya. Hal ini diharapkan dapat meningkatkan responsivitas dan efisiensi pengelolaan tanah, serta mendorong partisipasi masyarakat lokal dalam proses pengambilan keputusan terkait penggunaan tanah (Widodo, 2020). Namun, desentralisasi juga menimbulkan tantangan baru, seperti perlunya koordinasi yang lebih baik antara pemerintah pusat dan daerah serta peningkatan kapasitas pemerintah daerah.

Administrasi pertanahan di Indonesia juga menghadapi berbagai tantangan lain, seperti sengketa tanah, tumpang tindih klaim kepemilikan, dan masalah birokrasi. Sengketa tanah sering kali terjadi akibat kurangnya kepastian hukum dan tumpang tindih klaim atas tanah. Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah perlu memperkuat sistem pendaftaran tanah dan memastikan bahwa semua proses administrasi pertanahan dilakukan secara transparan dan akuntabel (Burns, 2007). Selain itu, peningkatan kapasitas dan profesionalisme aparat pertanahan juga menjadi faktor penting dalam mengatasi berbagai tantangan ini.

Di tingkat internasional, Indonesia juga belajar dari praktik terbaik di negara-negara lain dalam hal administrasi pertanahan. Banyak negara maju telah mengembangkan sistem administrasi pertanahan yang canggih dan efisien, yang dapat menjadi contoh bagi Indonesia. Studi komparatif tentang sistem pertanahan di negara-negara seperti Belanda, Jerman, dan Jepang dapat memberikan wawasan berharga untuk perbaikan sistem di Indonesia (Rahman, 2018). Transfer pengetahuan dan teknologi dari negara-negara tersebut dapat membantu Indonesia mengatasi berbagai tantangan dalam administrasi pertanahan.

Secara keseluruhan, sejarah dan perkembangan administrasi pertanahan di Indonesia menunjukkan adanya upaya yang terus menerus untuk meningkatkan efisiensi, keadilan, dan keberlanjutan dalam pengelolaan tanah. Meskipun banyak

tantangan yang dihadapi, berbagai kebijakan dan program yang telah diterapkan menunjukkan komitmen pemerintah Indonesia untuk terus memperbaiki sistem administrasi pertanahan. Dengan demikian, pengelolaan tanah dapat memberikan manfaat maksimal bagi kesejahteraan masyarakat dan kelestarian lingkungan (Nugroho, 2021)

BAB 2

KEBIJAKAN PERTANAHAN DI INDONESIA



Gambar 2. Ilustrasi Kebijakan Pertanahan

2.1 Undang-Undang dan Peraturan Terkait Pertanahan

Dalam pengelolaan dan administrasi pertanahan di Indonesia, terdapat berbagai undang-undang dan peraturan yang mengatur dan mengikat seluruh kegiatan yang berkaitan dengan pertanahan. Undang-undang dan peraturan tersebut menjadi dasar hukum bagi pemerintah, masyarakat, dan pemangku kepentingan lainnya dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya di bidang pertanahan.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang diundangkan pada tahun 1960 menjadi landasan utama dalam pengaturan pertanahan di Indonesia (Badan Pertanahan Nasional, 2013). UUPA mengatur mengenai hak-hak atas tanah, termasuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain. Undang-undang ini juga mengatur mengenai kewenangan pemerintah dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah, serta mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Selain UUPA, terdapat beberapa undang-undang lain yang juga memiliki keterkaitan dengan pengelolaan pertanahan di Indonesia. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang

Penataan Ruang mengatur mengenai perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang, termasuk di dalamnya pengaturan mengenai penggunaan lahan (Wicaksono, 2019). Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum juga menjadi salah satu undang-undang penting dalam pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur dan fasilitas publik.

Selain undang-undang, terdapat pula beberapa peraturan pemerintah yang mengatur secara lebih rinci mengenai berbagai aspek pertanahan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai mekanisme pendaftaran tanah, termasuk di dalamnya proses pengukuran, pemetaan, dan penerbitan sertifikat hak atas tanah (Sutedi, 2020). Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar mengatur mengenai penertiban dan pendayagunaan tanah-tanah yang ditelantarkan oleh pemiliknya.

Selain peraturan pemerintah, terdapat pula berbagai peraturan menteri yang mengatur aspek-aspek teknis pertanahan. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Standardisasi Penyusunan Peta Pendaftaran Tanah mengatur mengenai standar penyusunan peta dalam proses pendaftaran tanah (Badan Pertanahan Nasional, 2018). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mengatur mengenai strategi dan mekanisme percepatan pendaftaran tanah secara sistematis di seluruh Indonesia.

Seluruh undang-undang dan peraturan terkait pertanahan tersebut menjadi landasan hukum bagi pemerintah, masyarakat, dan pemangku kepentingan lainnya dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya di bidang pertanahan. Peraturan-peraturan tersebut mengatur berbagai aspek, mulai dari hak-hak atas tanah, proses pendaftaran tanah, pengadaan tanah untuk kepentingan umum, penertiban tanah terlantar, hingga standardisasi teknis pertanahan. Dengan adanya kerangka hukum yang jelas dan

komprehensif, diharapkan dapat menjamin kepastian hukum dan mendorong pengelolaan pertanahan yang lebih efektif dan adil di Indonesia.

2.2 Lembaga-Lembaga yang Mengatur Pertanahan

Dalam pengelolaan dan administrasi pertanahan di Indonesia, terdapat beberapa lembaga pemerintah yang memiliki peran dan tanggung jawab dalam mengatur, mengelola, dan mengawasi berbagai aspek pertanahan. Lembaga-lembaga tersebut memiliki kewenangan dan fungsi yang saling berkaitan satu sama lain untuk mewujudkan pengelolaan pertanahan yang efektif dan efisien.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintah yang memegang peran sentral dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia (Parlindungan, 2008). BPN memiliki tugas dan fungsi utama dalam melaksanakan sebagian tugas pemerintahan di bidang pertanahan, termasuk di antaranya pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat hak atas tanah, dan penyelesaian sengketa pertanahan. BPN juga berwenang dalam melakukan pengaturan, perumusan, dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan.

Selain BPN, terdapat pula Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) yang juga memiliki peran penting dalam pengelolaan pertanahan. Kementerian ATR berfungsi sebagai perumus dan pelaksana kebijakan di bidang pertanahan, tata ruang, dan tata guna tanah (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2021). Kementerian ATR juga bertanggung jawab dalam menyusun rencana tata ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota, serta mengawasi implementasinya.

Selain BPN dan Kementerian ATR, terdapat pula lembaga-lembaga lain yang terlibat dalam pengelolaan pertanahan, seperti Kementerian Dalam Negeri, Kementerian Keuangan, dan Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan. Kementerian Dalam Negeri memiliki peran dalam pengaturan administrasi pertanahan di tingkat daerah, sementara Kementerian Keuangan berperan dalam pengaturan mengenai pajak dan retribusi atas

tanah (Susanti, 2015). Sementara itu, Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan berperan dalam pengaturan dan pengelolaan tanah-tanah yang berada di kawasan hutan.

Di tingkat daerah, pemerintah provinsi dan kabupaten/kota juga memiliki peran penting dalam pengelolaan pertanahan. Pemerintah daerah memiliki kewenangan dalam perencanaan tata ruang wilayah, pemberian izin pemanfaatan tanah, serta penyelesaian sengketa pertanahan di tingkat lokal (Bahari, 2017). Selain itu, pemerintah daerah juga berperan dalam melaksanakan program-program pertanahan, seperti pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) dan penertiban tanah-tanah terlantar.

Untuk mendukung efektivitas pengelolaan pertanahan, terdapat pula beberapa lembaga non-pemerintah yang juga terlibat, seperti Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Lembaga Survei dan Pemetaan, serta Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI). Lembaga-lembaga ini berperan dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah, pembuatan akta-akta terkait pertanahan, serta penyediaan data dan informasi pertanahan.

Dengan adanya berbagai lembaga yang terlibat dalam pengelolaan pertanahan, diperlukan koordinasi dan sinergi yang baik agar pengelolaan pertanahan dapat berjalan secara efektif dan efisien. Upaya-upaya untuk meningkatkan koordinasi antar lembaga, serta memperkuat kapasitas kelembagaan, menjadi sangat penting untuk mewujudkan tata kelola pertanahan yang lebih baik di Indonesia.

2.3 Prinsip-Prinsip Kebijakan Pertanahan

Dalam mengelola dan mengatur kebijakan pertanahan di Indonesia, terdapat beberapa prinsip yang menjadi landasan dan pedoman bagi pemerintah dan pemangku kepentingan lainnya. Prinsip-prinsip tersebut bertujuan untuk mewujudkan pengelolaan pertanahan yang adil, efektif, dan berkelanjutan.

Salah satu prinsip utama dalam kebijakan pertanahan di Indonesia adalah prinsip keadilan agraria (*agrarian justice*)

(Santoso, 2019). Prinsip ini menekankan bahwa setiap warga negara memiliki hak yang sama untuk memperoleh, menguasai, dan memanfaatkan tanah. Kebijakan pertanahan harus mampu menghapus disparitas penguasaan dan kepemilikan tanah serta mendistribusikan tanah secara merata kepada masyarakat, terutama bagi mereka yang tidak memiliki atau memiliki tanah dalam jumlah yang terbatas.

Prinsip lain yang juga penting dalam kebijakan pertanahan adalah prinsip kepastian hukum (*legal certainty*) (Sutedi, 2014). Prinsip ini menekankan bahwa setiap orang atau badan hukum harus memiliki kepastian hak atas tanah yang dikuasai atau dimilikinya. Hal ini dapat diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah yang tertib dan komprehensif, serta penetapan hak-hak atas tanah yang jelas dan terlindungi secara hukum.

Selain itu, terdapat pula prinsip kemanfaatan (*utility*) yang menjadi prinsip penting dalam kebijakan pertanahan (Santoso, 2019). Prinsip ini mengamanatkan bahwa tanah harus dimanfaatkan secara optimal untuk kepentingan dan kesejahteraan masyarakat, baik dalam penggunaan tanah untuk permukiman, pertanian, industri, maupun kegiatan ekonomi lainnya. Pemanfaatan tanah harus selaras dengan rencana tata ruang dan memperhatikan aspek keberlanjutan lingkungan.

Prinsip selanjutnya adalah prinsip keberlanjutan (*sustainability*) (Kusuma, 2018). Prinsip ini menekankan bahwa pengelolaan dan pemanfaatan tanah harus dilakukan secara bertanggung jawab dan menjaga kelestarian lingkungan untuk generasi saat ini dan masa depan. Hal ini mencakup upaya-upaya konservasi tanah, pengendalian alih fungsi lahan, serta pengelolaan sumber daya alam yang bijaksana.

Selain itu, kebijakan pertanahan juga harus didasarkan pada prinsip partisipasi (*participation*) (Hardjasoemantri, 2005). Prinsip ini mengharuskan adanya keterlibatan dan peran serta masyarakat, baik individu maupun kelompok, dalam proses perumusan, implementasi, dan pengawasan kebijakan pertanahan. Partisipasi masyarakat dapat diwujudkan melalui

konsultasi publik, pemberdayaan masyarakat, serta pengakuan dan perlindungan hak-hak masyarakat adat atas tanah.

Prinsip-prinsip tersebut menjadi fondasi bagi pemerintah dan pemangku kepentingan lainnya dalam merumuskan dan melaksanakan kebijakan pertanahan di Indonesia. Penerapan prinsip-prinsip ini secara konsisten diharapkan dapat mendorong terciptanya pengelolaan pertanahan yang adil, efektif, dan berkelanjutan, serta memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

2.4 Tantangan dalam Implementasi Kebijakan Pertanahan

Meskipun Indonesia telah memiliki kerangka hukum dan kebijakan pertanahan yang cukup komprehensif, implementasi kebijakan tersebut masih menghadapi berbagai tantangan yang kompleks. Tantangan-tantangan tersebut menjadi hambatan dalam mewujudkan pengelolaan pertanahan yang adil, efektif, dan berkelanjutan.

Salah satu tantangan utama adalah masalah ketimpangan penguasaan dan kepemilikan tanah (Santoso, 2012). Hingga saat ini, masih terdapat kesenjangan yang signifikan antara mereka yang menguasai tanah dalam jumlah besar dan mereka yang hanya memiliki sedikit atau bahkan tidak memiliki tanah sama sekali. Kondisi ini mencerminkan ketidakadilan agraria yang belum dapat diatasi secara tuntas oleh kebijakan pertanahan yang ada.

Tantangan lainnya adalah terkait dengan masalah kepastian hukum atas hak-hak atas tanah (Sutedi, 2014). Meskipun telah ada upaya-upaya pendaftaran tanah, masih terdapat banyak bidang tanah yang belum terdaftar dan memiliki sertifikat hak. Hal ini berpotensi menimbulkan sengketa dan konflik pertanahan, serta menghambat pemanfaatan tanah yang optimal.

Selain itu, implementasi kebijakan pertanahan juga dihadapkan pada tantangan terkait dengan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan yang semakin kompleks (Nurjaya, 2006). Berbagai sengketa, baik antara pemerintah dengan masyarakat,

maupun antar masyarakat, sering kali sulit diselesaikan secara adil dan tuntas. Hal ini dapat menyebabkan ketidakpastian hukum dan menghambat pembangunan.

Tantangan lain yang dihadapi adalah masalah alih fungsi lahan, terutama dari lahan pertanian menjadi penggunaan non-pertanian (Kurnia, 2017). Fenomena ini terjadi akibat pesatnya pembangunan infrastruktur, urbanisasi, serta ekspansi kegiatan ekonomi lainnya. Alih fungsi lahan yang tidak terkendali dapat menimbulkan berbagai dampak negatif, seperti penurunan produktivitas pertanian, degradasi lingkungan, serta konflik pemanfaatan ruang.

Tantangan selanjutnya adalah terkait dengan terbatasnya akses dan partisipasi masyarakat, terutama masyarakat adat dan kelompok marjinal, dalam proses perumusan dan implementasi kebijakan pertanahan (Sumardjono, 2008). Keterbatasan ini dapat menimbulkan ketidakadilan dan mengabaikan hak-hak masyarakat atas tanah yang mereka kuasai secara turun-temurun.

Selain itu, lemahnya koordinasi dan sinergi antar lembaga pemerintah yang berwenang dalam bidang pertanahan juga menjadi tantangan tersendiri (Susanti, 2015). Tumpang tindih kewenangan, serta kurangnya komunikasi dan kolaborasi antar lembaga, dapat menghambat efektivitas implementasi kebijakan pertanahan.

Tantangan-tantangan tersebut membutuhkan upaya-upaya komprehensif dan terkoordinasi dari pemerintah, masyarakat, serta pemangku kepentingan lainnya. Hal ini mencakup perbaikan sistem hukum dan kelembagaan, peningkatan akses informasi dan partisipasi masyarakat, serta penguatan kapasitas sumber daya manusia yang terlibat dalam pengelolaan pertanahan. Hanya dengan upaya yang berkelanjutan dan berkesinambungan, tantangan-tantangan tersebut dapat diatasi secara efektif.

BAB 3

SISTEM DAN PROSES PENDAFTARAN TANAH



Gambar 3. Ilustrasi Adminsitrasei Pertanian

3.1 Prosedur Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan salah satu aspek penting dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Proses pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan atas hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Prosedur pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Badan Pertanahan Nasional, 2013).

Secara umum, proses pendaftaran tanah dapat dibagi menjadi dua, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (maintenance). Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sementara itu, pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran,

daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian (Sutedi, 2014).

Dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali, terdapat beberapa tahapan yang harus dilalui. Pertama, adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik, yang meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah yang akan didaftar, serta penetapan batas-batas bidang tanah (Parlindungan, 2008). Pada tahap ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan melakukan pengukuran dan pembuatan peta dasar pendaftaran tanah.

Tahap selanjutnya adalah pengumpulan dan pengolahan data yuridis, yaitu kegiatan untuk memperoleh dan mengumpulkan data mengenai subyek hak atas tanah dan obyek pendaftaran tanah, serta dokumen-dokumen yang mendukung (Sutedi, 2014). Dalam tahap ini, pemohon harus menyerahkan bukti-bukti kepemilikan tanah, seperti surat jual beli, hibah, atau warisan. BPN akan melakukan penelitian riwayat tanah dan dokumen-dokumen yang diajukan.

Setelah data fisik dan data yuridis terkumpul, BPN akan melakukan pengumuman data fisik dan data yuridis selama 60 hari. Tujuan pengumuman ini adalah untuk memberi kesempatan kepada pihak lain yang merasa mempunyai kepentingan atas tanah tersebut untuk mengajukan keberatan (Parlindungan, 2008).[3] Setelah jangka waktu pengumuman berakhir dan tidak ada keberatan, BPN dapat menerbitkan sertifikat hak atas tanah.

Selain pendaftaran tanah untuk pertama kali, terdapat pula proses pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian (Sutedi, 2014). Perubahan-perubahan tersebut dapat berupa peralihan hak, pembebanan hak, atau hapusnya hak atas tanah.

Proses pemeliharaan data pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui beberapa cara, antara lain: pencatatan

peralihan hak, pencatatan pembebanan hak, pencatatan hapusnya hak, dan perubahan data pendaftaran tanah lainnya. Pemohon harus menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan sesuai dengan jenis perubahan yang terjadi, dan BPN akan melakukan pencatatan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah.

Selain itu, BPN juga melakukan kegiatan pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyimpanan data fisik dan data yuridis. Data-data tersebut disimpan dalam bentuk dokumen tertulis maupun elektronik, dan dapat diakses oleh masyarakat sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Santoso, 2012).

Keseluruhan prosedur pendaftaran tanah tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan atas hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Dengan adanya sertifikat hak atas tanah, pemilik tanah dapat membuktikan kepemilikannya secara sah dan terlindungi dari berbagai sengketa atau tindakan sewenang-wenang pihak lain.

3.2 Jenis-Jenis Sertifikat Tanah

Dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, terdapat beberapa jenis sertifikat tanah yang dapat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Masing-masing jenis sertifikat memiliki karakteristik dan ketentuan yang berbeda-beda sesuai dengan hak atas tanah yang dimiliki oleh pemegang sertifikat.

Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan jenis sertifikat tanah yang paling umum dan banyak dimiliki oleh masyarakat (Sutedi, 2014). Sertifikat Hak Milik adalah tanda bukti kepemilikan atas hak milik, yang merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (Badan Pertanahan Nasional, 2013). Hak milik atas tanah dapat diperoleh melalui pemberian hak oleh negara, jual beli, tukar-menukar, hibah, warisan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

Selain Sertifikat Hak Milik, terdapat pula jenis sertifikat lainnya, yaitu Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU). Sertifikat Hak