

Tinjauan Yuridis Konversi Tanah Bekas Hak Milik Adat Dalam Hukum Nasional: Kepastian Hukum Serta Hambatannya

Barbie Clay Huanda

Fakultas Hukum Universitas Surabaya



[10.32502/khk.v7i1.9738](https://doi.org/10.32502/khk.v7i1.9738)

Abstract

ABSTRACT

Land registration has long been echoed in the Basic Agrarian Law. Provisions for land registration were then formulated in Government Regulation No. 24/1997 on Land Registration which was then reaffirmed by Government Regulation No. 18/2021 on Management Rights, Land Rights, Flat Units, and Land Registration. Article 96 of GR No. 18/2021 states that the registration of former customary land rights must be carried out no later than 5 years after the enactment of GR No. 18/2021, namely in 2026. The purpose of the land registration system in Indonesia is to issue a proof of land ownership in the form of a land title certificate which will then become a juridical proof. Through this research, the author aims to identify the issuance of proof of land ownership which is closely related to the principle of legal certainty, considering that there are still many people who have not registered their former customary land rights. This causes the community to be in a vulnerable position in the event of a dispute over the land. In addition, this study aims to identify several obstacles that occur in the fulfillment of legal certainty through land registration.

Keywords: Former Customary Owned Land, Land Registration, Legal Certainty

Abstrak

Pendaftaran tanah telah lama digaungkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Ketentuan pendaftaran tanah lalu dirumuskan di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian ditegaskan kembali dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 96 PP Nomor 18 Tahun 2021, disebutkan bahwa pendaftaran atas tanah bekas hak milik adat harus dilakukan paling lambat 5 tahun setelah berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021, yaitu tahun 2026. Tujuan dari sistem pendaftaran tanah di Indonesia adalah guna menerbitkan suatu bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat hak atas tanah yang kemudian akan menjadi sebuah bukti yuridis. Melalui penelitian ini, penulis bertujuan untuk mengidentifikasi penerbitan bukti kepemilikan tanah yang berkaitan erat dengan asas kepastian hukum, mengingat masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanah bekas hak milik adat mereka. Hal ini menyebabkan masyarakat berada pada posisi yang rentan jika terjadi sengketa atas tanah tersebut. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi beberapa hambatan yang terjadi dalam pemenuhan kepastian hukum melalui pendaftaran tanah.

Kata Kunci: Tanah Bekas Hak Milik Adat, Pendaftaran tanah, Kepastian Hukum

Info Artikel

Masuk: 20 April 2025, Diterima: 10 Juni 2025 Terbit: 28 Juni 2025



Email Corresponding Author: clayyh14@gmail.com

Nama Author : Barbie Clay Huanda

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan komponen yang penting dalam kehidupan masyarakat, terutama bagi golongan masyarakat yang memiliki mata pencaharian di bidang pertanian dan agraria. Selain itu, tanah dan manusia memiliki hubungan yang erat, hal ini dikarenakan tempat tinggal manusia terletak di atas tanah, tanah merupakan sumber kehidupan manusia, tanah merupakan tempat manusia dikuburkan, dan hubungannya dengan manusia yang bersifat *magis religius*¹. Pentingnya eksistensi tanah terhadap kehidupan masyarakat Indonesia juga dituangkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”. Dalam rangka mewujudkan kemakmuran serta keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia dalam hal pemanfaatan sumber daya alam, maka peraturan mengenai pertanahan diatur di dalam peraturan perundang-undangan hukum nasional Indonesia, tepatnya dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Sebelum adanya UUPA, hukum agraria di Indonesia mengalami pluralisme hukum, kondisi ini terjadi di mana hukum agraria adat berlaku untuk golongan pribumi, dan hukum agraria perdata barat berlaku untuk golongan penduduk yang secara sah menundukkan diri terhadap hukum perdata barat². Dengan lahirnya UUPA, maka

¹ Hadikusuma, H. (2003). Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia. Bandung: Mandar Maju.

² Usman, A. H. (2020). Perlindungan Hukum Hak Milik atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria. Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan, 61.

terjadi unifikasi hukum yang kemudian menghapuskan pluralisme hukum agraria dan hal pokok-pokok pertanahan di Indonesia diatur dalam UUPA. Selanjutnya di dalam UUPA diatur mengenai konversi kepemilikan tanah sebelum adanya UUPA menjadi hak atas tanah menurut UUPA. Konversi tanah dalam UUPA bertujuan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemilik hak atas tanah. Namun, tidak semua masyarakat memiliki pengetahuan dan pemahaman tentang pentingnya melakukan pendaftaran tanah untuk konversi tanah menjadi hak atas tanah dalam UUPA. Hal ini menyebabkan kurangnya perlindungan terhadap pemilik hak atas tanah maupun tanah sebagai objek kepemilikan. Untuk memaksimalkan tujuan pemerintah dalam memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, maka dibentuklah peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai ketentuan pendaftaran tanah dan penegasan mengenai tidak berlakunya bukti kepemilikan tanah selain daripada sertifikat hak atas tanah yang dibuat sesuai ketentuan.

Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang berlaku sejak tanggal 2 Februari 2021. Salah satu hal yang diatur dalam peraturan pemerintah ini adalah kewajiban bagi pemilik alat bukti tertulis tanah bekas milik adat untuk mendaftarkan tanahnya yang berbentuk girik, petok, Letter C, dan sebagainya. Dengan adanya peraturan pemerintah ini, pemerintah hendak menjamin kepastian hukum atas hak milik atas tanah rakyat Indonesia. Namun dalam pelaksanaannya, terdapat beberapa hambatan yang wajib menjadi perhatian.

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan, maka penulis tertarik untuk mengkaji mengenai permasalahan ini. Adapun rumusan masalahnya sebagai berikut:

1. Bagaimana penghapusan status tanah adat dipandang dari perspektif teori kepastian hukum?
2. Bagaimana hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah?

B. METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Metode ini merupakan penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, literatur-literatur, serta bahan hukum terkait dengan masalah yang dibahas atau data sekunder belaka. Penelitian ini akan menggunakan pendekatan perundang-undangan untuk mengkaji norma dari sumber-sumber hukum yang ada di dalam hukum positif di Indonesia. Selain itu, pendekatan doktrinal juga akan digunakan untuk menggali gagasan dari teori hukum yang dikemukakan oleh para ahli hukum.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Penghapusan Status Tanah Adat dari Perspektif Teori Kepastian Hukum

Salah satu hal pokok yang diatur dalam UUPA adalah pengaturan mengenai keberadaan tanah adat. UUPA mengakui eksistensi tanah adat dalam Pasal 5 UUPA yang berbunyi:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan

*perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-
unsur yang bersandar pada hukum agama.”*

Selain Pasal 5, pengakuan atas hak ulayat yang merupakan hak yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat dalam hal pengelolaan tanah adat beserta sumber daya alam juga diatur dalam Pasal 3 UUPA yang pada intinya menyatakan bahwa pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak serupa yang bersumber dari masyarakat adat diakui sepanjang kenyataannya masih hidup, sejalan dengan kepentingan nasional serta keberadaannya tidak boleh bertentangan dengan UUPA maupun peraturan-peraturan lainnya yang lebih tinggi. Hak ulayat adalah hak kolektif yang dimiliki masyarakat adat atas tanah dan sumber daya alam dsuatu wilayah. Hak ulayat merupakan hak yang secara turun temurun dilestarikan dan dipertahankan oleh masyarakat adat. Hak ini memberikan kewenangan kepada masyarakat ada untuk mengelola, memanfaatkan, serta mengatur pemanfaatan atas tanah tersebut³. Dengan lahirnya UUPA, tanah yang awalnya bersifat komunal atau dimiliki atas sekelompok masyarakat kemudian berkembang menjadi hak milik perorangan. Secara umum, terdapat 2 (dua) pengertian mengenai tanah adat, yaitu⁴:

1. Tanah ulayat masyarakat hukum adat: Tanah adat ini dimiliki oleh sekelompok masyarakat adat dan proses perdaftarannya tidak gampang. Apabila tanah ini hendak disertifikatkan, maka harus dilepaskan terlebih dahulu dengan prosedur tukar guling atau dengan melepaskan hak atas tanah tersebut yang dilakukan oleh kepala adat.

³ Pangaribuan, M., Simanungkalit, D., Sinaga, E., Hutapea, N., Harahap, P., Mikael, G., & Nababan, R. (2024). Kepastian Hukum dalam Tanah adat dan UUPA yang mengatur Mengenai Tanah Adat. *Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik* Vol.2, No.1, 278-279.

⁴ Pontoh, R. Y. (2022). KEBIJAKAN HUKUM TERHADAP TANAH ADAT YANG BELUM DIDAFTARKAN MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH. *Lex Administratum*, Vol. X No. 1, 59.

2. Tanah bekas hak milik adat: Tanah ini merupakan tanah yang belum diubah status kepemilikannya menjadi hak tanah tertentu, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atau hak guna usaha. Tanah ini juga belum didaftarkan maupun disertifikatkan pada Kantor Pertanahan. Istilah umum yang digunakan untuk menyebut tanah ini adalah tanah girik, tanah petok, tanah letter C, dan lain-lain.

Berbeda dengan tanah ulayat yang merupakan hak kolektif yang diperuntukkan untuk masyarakat banyak sehingga tidak gampang untuk didaftarkan dan disertifikatkan, tanah bekas hak milik adat dapat didaftarkan seperti halnya tanah milik perorangan. Adanya pendaftaran tanah untuk tanah bekas hak milik adat bertujuan untuk memperkuat bukti kepemilikan tanah. Mengenai pendaftaran tanah ini disebutkan dalam Pasal 19 UUPA yang berbunyi “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Bentuk pemberian kepastian hukum oleh pemerintah bagi pemilik tanah dilakukan berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah 1997). Untuk memberikan perlindungan hukum dalam pengakuan terhadap status tanah adat, hak-hak atas tanah tersebut perlu dikonversi dalam hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Konversi ialah peralihan status hak atas tanah dari, yang semula adalah hak atas tanah menurut hukum sebelum berlakunya UUPA menjadi hak atas tanah sesuai ketentuan UUPA⁵. Terdapat 7 (tujuh) jenis hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam UUPA, yaitu:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;

⁵ Santoso, U. (2013). HUKUM AGRARIA : Kajian Komprehensif. Jakarta: Kencana.

- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan.

Konversi hak-hak atas tanah dilakukan melalui pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat tanah, adanya pendaftaran tanah untuk tanah bekas hak milik adat bertujuan untuk memperkuat bukti kepemilikan tanah. Ini merupakan perwujudan asas kepastian hukum yang akan memberikan kejelasan mengenai detail tanah, pemilik tanah, serta melindungi kepentingan hukum pemilik tanah bilamana terjadi sengketa atas tanah yang ia miliki.

Gagasan tentang kepastian hukum pertama kali dijelaskan oleh Gustav Radbruch. Radbruch berpendapat bahwa hukum merupakan konsep kultural dan tidak dapat didefinisikan secara formal. Sebaliknya, tujuannya dari hukum menurut Radbruch adalah mewujudkan keadilan. Aristoteles menunjukkan bahwa keadilan hanya dapat mengatakan bahwa orang yang sama diperlakukan dengan cara yang sama dan orang yang tidak sama diperlakukan dengan cara yang tidak sama. Untuk mewujudkan keadilan sebagai tujuan dari hukum yang konkret, maka harus diperhatikan dari sisi kemanfaatannya. Kepastian hukum adalah yang dibutuhkan untuk melengkapi keadilan dan kemanfaatan. Terdapat 3 (tiga) nilai dasar di dalam hukum yang ia jelaskan dalam bukunya yang berjudul "*einführung in die rechtswissenschaften*". Adapun ketiga nilai dasar tersebut adalah⁶:

- a. Keadilan;
- b. Kemanfaatan, dan
- c. Kepastian.

Tujuan dari kepastian hukum adalah bagaimana suatu hukum dapat menciptakan keadilan. Adanya kepastian hukum memberikan pandangan terhadap jaminan bahwa setiap individu dapat melakukan hal sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Tanpa adanya kepastian hukum menyebabkan

⁶ Rahardjo, S. (2012). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti

tidak adanya pedoman hukum di masyarakat mengenai tindakan yang dilakukannya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka akan terjadi kekacauan yang disebabkan oleh ketidakjelasan hukum⁷. Gustav Radbruch kemudian menjelaskan bahwa terdapat 4 (empat) hal krusial yang menjadi makna dari kepastian hukum, yaitu:

1. Hukum adalah hal yang positif, yang berarti bahwa perundang-undangan adalah hukum positif.
2. Hukum dibuat berdasarkan kenyataan yang ada dan berlandaskan pada fakta.
3. Fakta yang terdapat di dalam hukum harus dirumuskan secara jelas, tujuannya untuk menghindari kekeliruan dalam penafsirannya serta pelaksanaan peraturannya yang tidak rumit.
4. Hukum positif (peraturan perundang-undangan) tidak boleh diubah dengan mudah.

Jika kita hendak mengaitkan antara teori kepastian hukum dan UUPA serta peraturan-peraturan lainnya yang terkait, maka kita dapat menemukan bahwa terdapat isi dari peraturan-peraturan tersebut yang sesungguhnya bertujuan menjamin kepastian hukum dalam hal pertanahan, terutama pemberian kepastian hukum bagi pemilik tanah yang melakukan konversi tanah sesuai UUPA. Pendaftaran tanah oleh pemerintah dirancang untuk menjamin kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum dalam UUPA tersebut meliputi: (1) menjamin kepastian hukum terhadap individu atau organisasi yang merupakan pemegang hak yang sah sebagai subjek hak atas tanah; (2) menjamin kepastian hukum berkaitan dengan letak, batas-batas, serta luas suatu bidang tanah yang merupakan objek hak atas tanah; dan (3) menjamin kepastian hukum mengenai hak terhadap tanah tersebut⁸.

⁷ Julyano, M., & Sulistyawan, A. Y. (2019). PEMAHAMAN TERHADAP ASAS KEPASTIAN HUKUM MELALUI KONSTRUKSI PENALARAN POSITIVISME HUKUM. *JURNAL CREPIDO*, 15.

⁸ Sugiarto, U. S. (2016). *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Intrans Publishing.

Pelaksanaan pengaturan mengenai tanah di dalam UUPA kemudian diikuti oleh berbagai peraturan perundang-undangan dalam bentuk Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Presiden dan Peraturan yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang dalam bidang pertanahan. Pelaksanaan Pasal 19 ayat (1) yang menentukan bahwa pendaftaran tanah ditujukan untuk menciptakan adanya kepastian hukum kemudian dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk mencapai kepastian hukum, pendaftaran tanah sangatlah penting bagi masyarakat. Kepastian hukum merupakan perlindungan dari perilaku yang berubah-ubah, artinya dalam kondisi tertentu seseorang akan mampu mencapai hasil yang diinginkan. Karena masyarakat akan lebih tertib dengan kejelasan hukum, masyarakat mengharapkannya. Karena hukum bertujuan untuk memelihara ketertiban umum, maka hukum dipercayakan untuk mewujudkan kepastian hukum. Bidang tanah yang terdaftar akan terlindung dari keputusan sewenang-wenang dengan menerapkan gagasan kepastian hukum Gustav Radbruch. Kepemilikan atas harta milik orang lain diakui.

Menurut UUPA, sertifikat hak atas tanah merupakan bukti sah kepemilikan atas tanah karena merupakan bukti bahwa tanah tersebut telah dialihfungsikan sesuai dengan aturan yang berlaku. Pada kenyataannya, masih banyak masyarakat yang mengasumsikan bahwa tanda bukti lain seperti surat tanah tradisional, bukti pembayaran pajak tanah, dan sejenisnya adalah bukti kepemilikan tanah. Padahal, secara hukum, dokumen lain selain sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian yang lemah. Hal ini menyebabkan kurangnya jaminan atas kepastian hukum dari tanah yang masih berstatus sebagai tanah bekas milik adat⁹. Oleh karena itu, maka diberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

⁹ Siregar, W. (2024). Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Milik Adat. NOTARIUS, Vol. 17 No. 2, 915.

Dalam Pasal 96 PP Nomor 18 Tahun 2021 yang berbunyi “Alat bukti tertulis Tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perorangan wajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya Peraturan Pemerintah ini”, menjelaskan bahwa alat bukti tertulis yang merupakan bekas milik adat (tanah Girik, Letter C, Petok D, Verponding, dan lain-lain) yang belum dikonversi sesuai UUPA tidak berlaku lagi sebagai bukti kepemilikan tanah dalam waktu 5 tahun sejak PP Nomor 18 Tahun 2021 diberlakukan, sehingga siapapun yang merupakan pemilik hak dari tanah bekas milik adat tersebut wajib mendaftarkan tanahnya sebelum tahun 2026. Adapun tujuan dari penghapusan status tanah bekas milik adat tersebut adalah untuk mempertegas peraturan mengenai kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah sebagaimana yang diamanatkan dalam UUPA. Nyatanya, masih banyak masyarakat yang mengasumsikan bahwa alat bukti tertulis tanah bekas milik adat merupakan alat pembuktian hak atas tanah yang kuat, oleh karena itu perlu ada penegasan dari pemerintah bahwa pendaftaran tanah penting untuk dilakukan. Apabila pendaftaran tanah tidak kunjung dilakukan sebelum tahun 2026, maka¹⁰:

- a. Siapapun yang memiliki alat bukti tertulis atas tanah bekas milik adat tidak dapat menggunakannya sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, dan surat hanya diperuntukkan sebagai petunjuk dalam proses pendaftaran tanah.
- b. Status tanah tidak berubah, tetap merupakan tanah bekas milik adat. Pendaftaran tanah kemudian dilakukan melalui proses pengakuan hak.

Dengan berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021, keberadaan alat bukti tertulis atas tanah bekas milik adat tidak dapat menjadi bukti kepemilikan yang sah untuk membuktikan kepemilikan tanah, namun fungsinya menjadi

¹⁰ Andaru, R. R. & Yusma, A. D. (2021). TINJAUAN YURIDIS HUKUM PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA (Studi Komparatif Hukum Pendaftaran Tanah Sebelum dan Setelah Terbitnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja). PROJUSTISIA, 2018.

referensi atau persyaratan petunjuk dalam mendaftarkan tanah dalam proses konversi. Dengan didaftarkannya tanah yang semula berbentuk tanah Girik, Letter C, Petok D, Verponding, dan lain-lainnya menjadi sertifikat hak atas tanah, hal ini memberikan jaminan serta perlindungan hukum atas kepemilikan tanah. Sertifikat hak atas tanah serjatanya memiliki dua kekuatan pembuktian, yaitu pembuktian yuridis dan pembuktian fisik. Jika keduanya dapat dibuktikan dengan benar, maka hak atas tanah tersebut telah terpenuhi kesempurnaannya¹¹.

Kepastian hukum yang diberikan negara dalam hal pendaftaran tanah bertujuan untuk melindungi kepentingan dari pemilik sertifikat hak atas tanah yang sah dari tindakan semena-mena yang dilakukan orang lain atas tanahnya, karena kekuatan hukum dari sertifikat hak atas tanah adalah memiliki nilai pembuktian yang kuat, kecuali ada pihak lain yang dapat membuktikan berbeda. meminimalisir sengketa. Pencatatan tanah memuat detail mengenai pemegang hak atas tanah, ukuran serta batasan tanah tersebut di dalam sertifikat. Selain itu, pendaftaran tanah juga penting untuk mempertegas status tanah, apabila tanah tersebut hendak berpindah kepemilikan dalam hal jual beli, hibah, ataupun pewarisan.

2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah serta Hambatannya

Berdasarkan Pasal 3 PP No. 24 Tahun 197 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah yaitu:

1. Guna menjamin kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada pemilik suatu bidang tanah, satuan rumah susun, serta hak-hak lain yang terdaftar, dengan tujuan supaya dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Guna menyalurkan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar dapat memperoleh dengan mudah data-data

¹¹ Masnadi, H. (2019). Kepastian Hukum Terhadap Surat Girik Sebagai Dasar Bukti Pendaftaran Hak Atas Tanah. *JURNAL NUANSA KENOTARIATAN*, 33.

yang diperlukan dapat pengadaan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan stuan-satuan rumah susun yang sudah tersusun

3. Guna menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan.

Dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 terdapat beberapa asas-asas dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yaitu:

1. Asas Sederhana
2. Asas Aman
3. Asas Terjangka
4. Asas Mutakhir.
5. Asas Terbuka

Secara umum, terdapat 2 (dua) cara pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu¹²:

1. Secara sistematis, yaitu pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan terhadap seluruh maupun sebagian bidang tanah yang di dalamnya meliputi wilayah pedesaan atau kelurahan, serta segala obyek pendaftaran yang belum terdaftar pada suatu wilayah atau sebagian desa atau kelurahan. Pelaksanaannya pun dilakukan atas inisiatif dari pemerintah untuk proyek kerja jangka panjang.
2. Secara sporadis, merupakan pendaftaran tanah pertama kali terhadap suatu bidang tanah tertentu yang pendaftarannya diajukan oleh penerima hak yang bersangkutan, entah itu oleh subyek individu atau komunal. Pendaftaran ini dilakukan atas inisiatif individu atau komunal, serta dengan biaya yang dibebankan kepada pelaku pendaftaran tanah.

Tanah bekas milik adat merupakan tanah yang dimiliki perorangan atau komunal yang perlu dikonversi menjadi hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA mengenai konversi hak atas tanah. Namun demikian,

¹² Sutedi, A. (2006). *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta: Cipta Jaya.

terdapat beberapa tantangan dan hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, yang menyebabkan kurangnya minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya sebagai bentuk perlindungan hukum atas obyek tanah yang dimilikinya. Tantangan-tantangan tersebut antara lain¹³:

- a) Pengetahuan serta kesadaran masyarakat tentang pentingnya manfaat dari pendaftaran tanah secara sporadik yang masih kurang. Sengketa pertanahan sering kali terjadi disebabkan oleh ketidaktahuan masyarakat mengenai peraturan pertanahan. Sebagian besar masyarakat yang tinggal di tempat yang memiliki keterbatasan akses terhadap pendidikan dihadapkan dengan masalah legalitas tanah yang mereka miliki.
- b) Asumsi masyarakat bahwa alat bukti tertulis atas tanah bekas milik adat merupakan bukti kepemilikan yang sah dan kuat.
- c) Kurangnya peran serta tanggung jawab pemerintah dalam menjamin perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Hal ini dikarenakan Indonesia menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif, oleh karena itu penyelenggaraan pendaftaran tanah lebih cepat dan membutuhkan biaya yang lebih sedikit daripada sistem publikasi positif. Konsekuensinya sertifikat tidak benar-benar menjamin kepastian hukum. Masalah ini tidak hanya terjadi pada pendaftaran tanah sporadik, namun juga dapat terjadi dalam pendaftaran tanah sistematis.
- d) Prosedur pelayanan pendaftaran tanah yang rumit. Birokrasi pertanahan di Indonesia seringkali membuat ketentuan-ketentuan yang tidak sesuai dengan yang diundangkan dalam peraturan, hal ini jelas membuat prosedur menjadi berbelit-belit dan

¹³ Perkas, R. & Lukman, F.X. A. (2022). Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Merujuk Kepada PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, 10049.

menyulitkan masyarakat yang hendak mendaftarkan hak atas tanahnya.

- e) Ketidakpastian mengenai jangka waktu prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah dan proses yang cenderung lambat.
- f) Maraknya praktek KKN (Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme) yang dilakukan di kalangan pejabat pertanahan. Proses pendaftaran tanah membutuhkan biaya yang tidak sedikit, dengan maraknya KKN, biaya yang harus dibayar menjadi berkali-kali lipat lebih mahal dari yang semestinya.

KESIMPULAN

Tujuan didaftarkannya pendaftaran tanah dalam UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah yang akan melakukan konversi hak atas tanah berdasarkan UUPA yang diwajibkan setelah diberlakukannya PP No.18 Tahun 2021. Namun, untuk mencapai tujuan mewujudkan kepastian hukum tersebut, terdapat beberapa hambatan yang bersumber dari kurangnya pengetahuan masyarakat dan lemahnya birokrasi pertanahan di Indonesia. Oleh karena itu, sangat penting untuk dilakukan penyuluhan dan penyebaran informasi pertanahan untuk masyarakat, khususnya masyarakat yang kurang terjangkau oleh fasilitas teknologi. Selain peraturan yang efektif, diperlukan juga integritas serta kinerja yang baik dari pejabat dalam instansi yang berwenang. Hal ini sangat penting untuk mewujudkan kemakmuran serta keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia dalam hal pemanfaatan sumber daya alam sebagaimana yang diamanahkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

DAFTAR PUSTAKA

- Andaru, R. R. & Yusma, A. D. (2021). TINJAUAN YURIDIS HUKUM PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA (Studi Komparatif Hukum Pendaftaran Tanah Sebelum dan Setelah Terbitnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja). *PROJUSTISIA*, 2018.
- Hadikusuma, H. (2003). *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Julyano, M., & Sulistyawan, A. Y. (2019). PEMAHAMAN TERHADAP ASAS KEPASTIAN HUKUM MELALUI KONSTRUKSI PENALARAN POSITIVISME HUKUM. *JURNAL CREPIDO*, 15.
- Masnadi, H. (2019). Kepastian Hukum Terhadap Surat Girik Sebagai Dasar Bukti Pendaftaran Hak Atas Tanah. *JURNAL NUANSA KENOTARIATAN*, 33.
- Pangaribuan, M., Simanungkalit, D., Sinaga, E., Hutapea, N., Harahap, P., Mikael, G., & Nababan, R. (2024). Kepastian Hukum dalam Tanah adat dan UUPA yang mengatur Mengenai Tanah Adat. *Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik Vol.2, No.1*, 278-279.
- Perkas, R. & Lukman, F.X. A. (2022). Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Merujuk Kepada PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, 10049.
- Pontoh, R. Y. (2022). KEBIJAKAN HUKUM TERHADAP TANAH ADAT YANG BELUM DIDAFTARKAN MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH. *Lex Administratum, Vol. X No. 1*, 59.
- Rahardjo, S. (2012). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Santoso, U. (2013). *HUKUM AGRARIA : Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Siregar, W. (2024). Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Bekas Milik Adat. *NOTARIUS, Vol. 17 No. 2*, 915.
- Sugiarto, U. S. (2016). *Pengadaan Tanah Untuk Keperntingan Umum*. Malang: Intrans Publishing.
- Sutedi, A. (2006). *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta: Cipta Jaya.
- Usman, A. H. (2020). Perlindungan Hukum Hak Milik atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria. *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*, 61.