



## IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI DALAM UPAYA PENCEGAHAN SENGKETA PERTANAHAN

### IMPLEMENTATION OF THE FIRST-TIME LAND REGISTRATION IN AN EFFORTS TO PREVENT LAND DISPUTES

**Kholisna<sup>1\*</sup>, Salsabila Agustiyani Yusmantoro<sup>2</sup>, Risang Satrio Hanurogo<sup>3</sup>,  
Ainur Rofy Sam Abdul Aziz<sup>4</sup>, Aprila Niravita<sup>5</sup>, Muhammad Adymas Hikhal Fikri<sup>6</sup>**

Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

Email: [kholisnakholisna63@students.unnes.ac.id](mailto:kholisnakholisna63@students.unnes.ac.id)<sup>1</sup>, [salsabilaayee16@students.unnes.ac.id](mailto:salsabilaayee16@students.unnes.ac.id)<sup>2</sup>,  
[risangsath15@students.unnes.ac.id](mailto:risangsath15@students.unnes.ac.id)<sup>3</sup>, [roficrr@students.unnes.ac.id](mailto:roficrr@students.unnes.ac.id)<sup>4</sup>, [aprilaniravita@mail.unnes.ac.id](mailto:aprilaniravita@mail.unnes.ac.id)<sup>5</sup>,  
[hikhal@mail.unnes.ac.id](mailto:hikhal@mail.unnes.ac.id)<sup>6</sup>

#### Article Info

##### Article history :

Received : 14-11-2025

Revised : 16-11-2025

Accepted : 18-11-2025

Pulished : 20-11-2025

#### Abstract

*First-time land registration is a basic state step to realize an orderly land administration and provide legal certainty for the community. This research aims to analyze the implementation of first-time land registration along with structural, cultural, and technical constraints that affect its effectiveness. The research method used is a literature study through the search for laws and regulations, academic literature, and empirical data related to the land registration process. The results of the discussion show that the registration process, both systematically through government programs and sporadically at the request of individuals, has basically been designed to produce accurate land data through the stages of collecting physical data, juridical data, proving rights, and issuing certificates. In practice, however, implementation still faces obstacles such as irregular physical land boundaries, weak tenure documentation, low public awareness of the importance of certificates, and a lack of data synchronization between agencies. These challenges have resulted in the emergence of overlapping, multiple claims and potential land disputes. This study concludes that land registration remains an important instrument for preventing disputes and strengthening legal certainty, but requires support in the form of improved documentation, increased officer capacity, utilization of data digitization, and more intensive socialization to the public so that the registration process can run more effectively and with quality.*

**Keywords:** *legal certainty, land registration, certificates.*

#### Abstrak

Pendaftaran tanah pertama kali merupakan langkah dasar negara untuk mewujudkan administrasi pertanahan yang tertib serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Penelitian ini bertujuan menganalisis implementasi pendaftaran tanah pertama kali beserta kendala struktural, kultural, dan teknis yang memengaruhi efektivitasnya. Metode penelitian yang digunakan adalah studi kepustakaan melalui penelusuran peraturan perundang-undangan, literatur akademik, dan data empiris terkait proses pendaftaran tanah. Hasil pembahasan menunjukkan bahwa proses pendaftaran, baik secara sistematis melalui program pemerintah maupun secara sporadik atas permohonan individu, pada dasarnya telah dirancang untuk menghasilkan data pertanahan yang akurat melalui tahapan pengumpulan data fisik, data yuridis, pembuktian hak, dan penerbitan sertipikat. Namun dalam praktiknya, pelaksanaan masih menghadapi berbagai hambatan seperti ketidakteraturan batas fisik tanah, lemahnya dokumentasi penguasaan, rendahnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya sertipikat, serta kurangnya sinkronisasi data antarinstansi. Tantangan tersebut berdampak pada munculnya tumpang tindih, klaim ganda, dan potensi sengketa pertanahan. Penelitian ini menyimpulkan bahwa pendaftaran tanah tetap merupakan instrumen penting untuk mencegah sengketa dan memperkuat kepastian hukum, tetapi memerlukan dukungan berupa perbaikan dokumentasi,



peningkatan kapasitas petugas, pemanfaatan digitalisasi data, serta sosialisasi yang lebih intensif kepada masyarakat agar proses pendaftaran dapat berjalan lebih efektif dan berkualitas.

**Kata Kunci: Kepastian Hukum, Pendaftaran Tanah, Sertipikat.**

## **PENDAHULUAN**

Pendaftaran tanah pertama kali merupakan langkah fundamental dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah sebagaimana diamanatkan oleh UUPA. Dalam praktiknya, pendaftaran tanah berfungsi sebagai dasar pembuktian yang kuat dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak, sehingga dapat meminimalisir potensi klaim ganda maupun sengketa di kemudian hari. Boedi Harsono menjelaskan bahwa pendaftaran tanah memiliki peran strategis sebagai instrumen untuk menata administrasi pertanahan yang tertib, terutama dalam konteks meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tanah sebagai sumber ekonomi, sosial, dan ruang hidup. Namun demikian, berbagai persoalan masih muncul pada tahap pendaftaran tanah pertama kali, antara lain ketidakteraturan data fisik dan yuridis, lemahnya dokumentasi riwayat penguasaan, serta rendahnya kesadaran masyarakat dalam melakukan legalisasi aset. Menurut Maria S.W. Sumardjono (2008:67), ketidakpastian data pertanahan seringkali menjadi penyebab utama timbulnya sengketa, terutama ketika informasi mengenai batas, pemilik, atau status hak tidak tercatat dengan baik dalam sistem administrasi pertanahan (Sumardjono, 2001). Selain itu, Nurhasan Ismail (2018:45) menegaskan bahwa konflik pertanahan di Indonesia banyak berakar pada ketidakteraturan administrasi dan minimnya pendaftaran tanah sejak awal, yang menyebabkan lemahnya posisi pembuktian bagi para pihak ketika sengketa terjadi (Wahyuningsih, 2023). Kondisi tersebut menunjukkan bahwa implementasi pendaftaran tanah pertama kali tidak hanya memiliki nilai administratif, tetapi juga menjadi instrumen preventif terhadap sengketa melalui pencatatan yang akurat dan transparan.

Sejalan dengan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali diwajibkan di seluruh wilayah Indonesia guna memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah bagi masyarakat. Untuk melaksanakan hal tersebut, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam praktiknya, percepatan pendaftaran tanah pertama kali terus dikembangkan melalui inisiatif nasional, seperti Program Nasional Agraria (PRONA) dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang diatur oleh sejumlah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mulai dari Nomor 1 Tahun 2015 hingga Nomor 6 Tahun 2018. Meskipun berbagai regulasi telah diterbitkan untuk memastikan proses pendaftaran berjalan cepat, sederhana, dan terjangkau, pelaksanaannya di lapangan masih menemui berbagai kendala, baik substantif maupun administratif. Tantangan tersebut mencakup keterbatasan data, ketidakjelasan riwayat penguasaan tanah, serta banyaknya bidang tanah yang belum bersertifikat. Hal ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah pertama kali tidak hanya berfungsi sebagai mekanisme administratif, tetapi juga berperan strategis dalam mencegah sengketa pertanahan melalui pencatatan hak yang akurat, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sebagai bagian dari pendaftaran tanah pertama kali, memiliki peran penting dalam mencegah terjadinya sengketa



pertanahan. Kegiatan ini tidak hanya meliputi pencatatan hak tanah secara resmi, tetapi juga mencakup pengumpulan dan pengecekan data fisik, seperti batas dan lokasi bidang tanah, serta data yuridis terkait status kepemilikan dan riwayat penguasaan tanah. Melalui pengumuman data fisik dan yuridis kepada masyarakat, pemerintah daerah, dan tokoh masyarakat, risiko timbulnya konflik akibat ketidakjelasan batas atau kepemilikan tanah dapat dikurangi. Selain itu, penerbitan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti hukum yang sah memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pemegang hak, sehingga klaim ganda atau sengketa di masa mendatang dapat dihindari. Dengan demikian, pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali melalui PTSL berfungsi sebagai instrumen preventif yang sistematis dalam mewujudkan kepastian hukum dan menekan potensi konflik pertanahan di Indonesia (Ardani, M.N. 2019). Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam bagaimana implementasi pendaftaran tanah pertama kali berkontribusi dalam pencegahan sengketa serta mewujudkan kepastian hukum bagi masyarakat.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menerapkan pendekatan hukum normatif dengan fokus pada telaah dan analisis terhadap sumber hukum primer, seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sekaligus memperluas kajian melalui berbagai literatur akademik, artikel ilmiah, buku, serta laporan penelitian yang relevan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali dan fungsinya dalam mencegah munculnya sengketa pertanahan. Proses analisis dilakukan secara deskriptif-analitis dengan meninjau ketentuan hukum yang berlaku dan menghubungkannya dengan temuan dari berbagai referensi untuk memperoleh pemahaman mendalam terkait implementasi pendaftaran tanah di Indonesia. Data yang dikumpulkan kemudian dianalisis menggunakan teknik content analysis guna mengenali pola permasalahan, kendala struktural, serta faktor kultural dan sosial yang memengaruhi efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah. Pendekatan ini dipilih karena mampu memberikan gambaran yang komprehensif mengenai kerangka hukum, praktik penerapan di lapangan, serta dinamika yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali, sehingga mempermudah penilaian terhadap sejauh mana regulasi yang ada dapat menjamin tertib, transparan, dan adilnya administrasi pertanahan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Implementasi dan Tantangan Pendaftaran Tanah Pertama Kali**

Implementasi pendaftaran tanah pertama kali pada dasarnya merupakan upaya negara untuk membangun sistem administrasi pertanahan yang tertib, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan (Darmotannyono, Z., Susanto, H., & Mulyani, S. 2022). Dalam UUPA dan peraturan turunannya, khususnya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan melalui serangkaian kegiatan yang meliputi pengumpulan data fisik, pengumpulan data yuridis, pembuktian hak, pengumuman data, dan akhirnya penerbitan sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat. Proses ini menuntut akurasi dan ketelitian, karena sertipikat yang diterbitkan akan menjadi dasar pembuktian paling kuat mengenai kepemilikan atau hak atas tanah di kemudian hari (Avivah, L. N., Sutaryono, S., & Andari, D. W. T. 2022).



Pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan melalui dua pendekatan, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik (Editya dkk., 2023). Pendaftaran sistematis biasanya dilakukan melalui program pemerintah seperti PTSL, yang bertujuan mempercepat tertib administrasi di seluruh wilayah Indonesia. Sedangkan pendaftaran sporadik dilakukan atas inisiatif pemegang atau penguasaan tanah tertentu secara perorangan. Meskipun dua mekanisme tersebut berbeda dari sisi pelaksanaan, keduanya memiliki tujuan yang sama, yakni menghasilkan data pertanahan yang valid serta memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak (Ardani, Yusriyadi, dan Silviana 2022). Namun demikian, implementasi di lapangan menunjukkan bahwa pendaftaran tanah pertama kali masih menghadapi berbagai tantangan struktural maupun kultural. Secara struktural, persoalan utama terletak pada ketidakteraturan data fisik dan yuridis yang diwariskan dari masa lalu, terutama di wilayah pedesaan yang masih menggunakan sistem penguasaan tanah berdasarkan adat atau riwayat turun-temurun tanpa pencatatan formal (Eva, 2021). Banyak bidang tanah belum memiliki batas-batas yang jelas, sehingga pengukuran oleh petugas kadaster seringkali menghadapi keberatan dari pihak-pihak yang berbatasan. Ketidakjelasan batas inilah yang menjadi salah satu sumber sengketa, karena data yang tidak akurat dapat menimbulkan tumpang tindih bahkan klaim ganda ketika sertifikat diterbitkan (Endayani, 2024).

Selain masalah data fisik, tantangan juga muncul pada aspek data yuridis, khususnya lemahnya dokumentasi riwayat penguasaan (Nayoltama, Rohma, dan Najla, 2025). Pada banyak kasus, masyarakat hanya memegang bukti-bukti informal seperti surat jual beli bawah tangan, kwitansi, atau keterangan desa, yang tidak semuanya memenuhi standar pembuktian menurut PP 24/1997 (Nurwahid, Subekti, dan Raharjo 2023). Akibatnya, proses pembuktian hak sering berbelarut-larut dan membutuhkan klarifikasi tambahan dari pejabat desa, saksi, maupun tokoh masyarakat. Kondisi ini memperbesar risiko ketidaktepatan data yang dicatat, sehingga berpotensi mengurangi kredibilitas hasil pendaftaran (Turrodiyah 2024).

Dari sisi kultural, rendahnya kesadaran masyarakat mengenai pentingnya sertifikat tanah juga menjadi hambatan serius (Pratiwi, I., Purwono, A., Qoyyuum, O. J., & Sari, U. I. 2025). Budaya administratif masyarakat yang masih lemah, terutama di daerah yang jauh dari pusat pemerintahan, membuat proses pendaftaran sering dianggap tidak mendesak. Masyarakat baru menyadari pentingnya sertifikat ketika sengketa telah terjadi atau ketika tanah akan digunakan untuk kegiatan ekonomi seperti agunan atau jual beli (Dewi, R. T. P., & Ramli, A. 2025). Nurhasan Ismail (2018) menyoroti bahwa minimnya pendaftaran sejak awal menciptakan celah besar bagi terjadinya klaim-klaim tumpang tindih, karena posisi pembuktian para pihak menjadi lemah di hadapan hukum (Ismail, N. 2018). Selain itu, aspek teknis dan birokratis juga memberi tantangan tersendiri. Keterbatasan jumlah petugas pengukuran, lamanya proses verifikasi, serta potensi perbedaan interpretasi antara perangkat desa dan petugas BPN seringkali memperlambat proses. Meski pemerintah telah berupaya melakukan digitalisasi data pertanahan melalui sistem elektronik, kesenjangan teknologi di berbagai daerah menyebabkan implementasi digitalisasi belum berjalan optimal. Pengumpulan data awal pun masih mengandalkan metode manual, sehingga menghasilkan kerentanan terhadap kesalahan pencatatan (Suyono Sanjaya, S. H., Sp N, M. H., & Yuniar Rahmatiar, S. H. 2025). Tantangan lainnya muncul dari sisi koordinasi antar lembaga. Pendaftaran tanah memerlukan sinkronisasi data dengan pemerintah desa, dinas kehutanan, instansi tata ruang, hingga lembaga pengelola kawasan tertentu seperti Perhutani atau BUMN. Ketidaksinkronan data



antar instansi, terutama terkait wilayah hutan dan status kawasan, menjadi salah satu penyebab utama banyaknya bidang tanah yang tidak dapat disertipikatkan. Konflik agraria yang melibatkan klaim kawasan hutan ataupun tanah ulayat juga memperumit implementasi pendaftaran tanah pertama kali, karena dibutuhkan verifikasi mendalam dan penyelesaian batas kawasan sebelum sertipikat dapat diterbitkan (Meiliawati, I. 2024).

Meski terdapat berbagai tantangan, pendaftaran tanah pertama kali tetap menjadi instrumen krusial dalam mencegah sengketa dan menciptakan kepastian hukum. Proses ini menyediakan dokumen resmi yang dapat dijadikan dasar pembuktian yuridis, sekaligus menciptakan informasi pertanahan yang transparan bagi publik. Implementasi pendaftaran yang baik dan tersistematis akan memperkecil ruang terjadinya klaim sepihak atau tumpang tindih, karena setiap bidang tanah telah tercatat secara formal beserta informasi pemilik, luas, dan batasnya (Padhilla, R. R., & Ramli, A. 2025).

### **Peran Pendaftaran Tanah dalam Pencegahan Sengketa**

Pendaftaran tanah merupakan program pemerintah yang bertujuan mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan. Pesatnya pembangunan di Indonesia tidak dapat dipisahkan dari adanya kepastian hukum melalui pendaftaran tanah. Aspek pertanahan menjadi unsur yang sangat penting karena setiap kegiatan pembangunan yang dilakukan masyarakat selalu membutuhkan tanah sebagai dasar pelaksanaannya (Meiliawati, I. 2024). Menurut Pasal 1 Ayat 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur. Kegiatan tersebut mencakup pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta maupun daftar. Pendaftaran ini meliputi bidang tanah, ruang atas dan bawah tanah, serta satuan rumah susun, termasuk penerbitan surat bukti hak atas tanah, ruang atas atau bawah tanah, dan hak milik atas satuan rumah susun beserta hak-hak yang melekat di dalamnya (Urip Santoso, S. H. 2019).

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada dasarnya adalah untuk mewujudkan kepastian hukum serta memberikan perlindungan hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah. Melalui pendaftaran tanah, status kepemilikan menjadi jelas dan dapat dibuktikan secara yuridis, sehingga berbagai potensi sengketa yang muncul akibat ketidakjelasan batas, subjek pemilik, maupun status penguasaan tanah dapat diminimalkan. Dengan diterbitkannya sertipikat tanah, masyarakat dapat mengetahui bahwa tanah tersebut telah tercatat secara resmi di Kantor Pertanahan. Sertipikat ini tidak hanya berfungsi sebagai bukti hak, tetapi juga memberikan jaminan kepastian mengenai siapa pemilik sah dari tanah tersebut. Keberadaan dokumen tersebut menjadikan posisi pemegang hak lebih terlindungi apabila suatu saat muncul keberatan atau pengakuan hak dari pihak lain (Augustine, V. F. (2023).

Selain itu, proses pendaftaran tanah juga berperan sebagai mekanisme pencegahan terhadap klaim sepihak atas tanah oleh orang yang tidak berhak. Jika ada pihak lain yang merasa memiliki hak yang lebih kuat, mereka tetap diberikan ruang untuk mengajukan keberatan melalui jalur Pengadilan (Ramadhani, O. D., Firdausy, F. A., Niravita, A., & Fikri, M. A. H. 2024). Namun, klaim tersebut harus dapat dibuktikan kebenarannya sesuai asas dan ketentuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Dengan demikian, pendaftaran tanah





merupakan instrumen penting dalam menciptakan tertib administrasi, menyelesaikan konflik pertanahan, serta memperkuat kepastian hukum bagi seluruh masyarakat (Maulana, H., Nugraha, N., Arinda, R., Fikri, M., & Wahanisa, R. (2024). Pendaftaran tanah juga bertujuan menyediakan informasi yang akurat bagi berbagai pihak yang memerlukan, termasuk pemerintah, sehingga data pertanahan dapat diakses dengan mudah ketika diperlukan untuk melakukan tindakan atau perbuatan hukum atas suatu bidang tanah. Untuk mencapai tujuan tersebut, pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua metode (Rumanti, 2010) .

Pertama, pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu kegiatan pendaftaran yang dilakukan secara serentak terhadap seluruh objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam satu desa atau kelurahan. Pelaksanaan pendaftaran sistematis merupakan inisiatif pemerintah dan didasarkan pada rencana kerja jangka panjang maupun tahunan. Program ini dijalankan di wilayah tertentu yang ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kepala BPN. Jika suatu desa atau kelurahan belum termasuk dalam wilayah pendaftaran sistematis, maka proses pendaftaran tanah dilakukan melalui mekanisme pendaftaran sporadik.

Kedua, pendaftaran tanah secara sporadik, yaitu pendaftaran tanah pertama kali untuk satu atau beberapa objek tanah dalam suatu wilayah desa atau kelurahan, baik secara perorangan maupun secara massal. Pendaftaran sporadik dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang hak atau kuasa dari objek tanah tersebut. Dengan demikian, mekanisme ini memberikan ruang bagi masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya meskipun wilayahnya belum menjadi bagian dari program pendaftaran tanah sistematis.

Pendaftaran tanah merupakan langkah dasar yang diperlukan untuk menata serta mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah, sekaligus menjadi sarana untuk menyelesaikan berbagai permasalahan pertanahan. Melalui pendaftaran tanah, negara dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak melalui penerbitan sertifikat sebagai bukti yang sah. Sertifikat tersebut berfungsi sebagai alat pengatur dalam distribusi penguasaan dan kepemilikan tanah, serta sebagai instrumen pengendalian terhadap penggunaan dan pemanfaatannya. Dengan demikian, pendaftaran hak atas tanah merupakan bentuk jaminan negara dan menjadi instrumen penting untuk melindungi kepentingan pemilik tanah (Rahmawati dan Sulchan 2018).

Melalui program pendaftaran tanah, baik individu maupun badan hukum dapat memperoleh sertifikat sebagai bukti hak atas tanah. Dengan terdaptarnya setiap bidang tanah, diharapkan administrasi pertanahan menjadi lebih tertib dan teratur. Pemegang sertifikat kemudian dapat memanfaatkan tanahnya secara lebih optimal dan bertanggung jawab. Selain itu, keberadaan sertifikat juga membantu mengurangi potensi sengketa terkait kepemilikan tanah serta memungkinkan tanah tersebut dijadikan agunan dalam pengajuan kredit (Putri Bahagia Ningrum dan Hartono 2020).

## **KESIMPULAN**

Secara keseluruhan, pendaftaran tanah pertama kali merupakan instrumen penting yang disiapkan negara untuk menciptakan sistem pertanahan yang rapi, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan. Melalui prosedur yang mencakup pengumpulan data fisik, data yuridis, pembuktian hak, sampai penerbitan sertifikat, negara berupaya memberikan kepastian hukum bagi



setiap pemegang tanah. Baik lewat skema sistematis seperti PTSL maupun secara sporadik, tujuan utamanya tetap sama, yaitu menghasilkan data pertanahan yang valid dan mencegah terjadinya sengketa. Namun, praktik di lapangan menunjukkan bahwa proses ini masih menghadapi banyak hambatan. Masalah klasik seperti batas tanah yang tidak jelas, minimnya dokumen kepemilikan formal, tumpang tindih klaim akibat penguasaan adat, hingga keterbatasan SDM dan kurangnya kesadaran masyarakat, membuat pendaftaran tanah tidak selalu berjalan mulus. Ketidaksinkronan data antarinstansi, terutama yang terkait kawasan hutan dan tanah ulayat, juga menjadi faktor yang memperlambat penyelesaian.

Meski demikian, pendaftaran tanah tetap menjadi instrumen kunci dalam mencegah konflik dan memperkuat posisi hukum pemilik tanah. Sertipikat yang diterbitkan berfungsi sebagai bukti hak yang kuat, mencegah klaim sepihak, serta memudahkan masyarakat untuk memanfaatkan tanah secara aman, termasuk untuk keperluan ekonomi. Dengan data pertanahan yang tertib, negara dapat menyediakan informasi yang akurat, memperkuat perlindungan hukum, serta memastikan pemanfaatan tanah berjalan sesuai aturan. Karena itu, optimalisasi pendaftaran tanah baik sistematis maupun sporadik merupakan langkah strategis untuk menciptakan ketertiban administrasi dan mengurangi potensi sengketa di masa depan

## DAFTAR PUSTAKA

- Anis Ayu Rahmawati, Achmad Sulchan, Kebijakan Untuk Memperlancar Pemberkasan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 4, December 2018, hal. 885
- Ardani, M. N. (2019). Tantangan pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam rangka mewujudkan pemberian kepastian hukum. *Gema Keadilan*, 6(3), 268-286.
- Ardani, M. N., Yusriyadi, Y., & Silviana, A. (2022). Persoalan Tertib Administrasi Pertanahan Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah Yang Berkeadilan. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, 4(3), 494-512.
- Augustine, V. F. (2023). *Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Pencegahan Sengketa Tanah Di Kabupaten Tuban* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).
- Avivah, L. N., Sutaryono, S., & Andari, D. W. T. (2022). Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah. *Tunas Agraria*, 5(3), 197-210.
- Darmotannyono, Z., Susanto, H., & Mulyani, S. (2022). Implementasi kebijakan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Badan Pertanahan Kabupaten Jember. *MAP (Jurnal Manajemen Dan Administrasi Publik)*, 5(4), 402-417.
- Dewi, R. T. P., & Ramli, A. (2025). Analisis Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Mengalami Tumpang Tindih (Studi Kasus di Kelurahan Muktiharjo Kidul Kota Semarang). *Bookchapter Hukum dan Lingkungan*, 1, 1595-1632.
- Editya, M. F., Saragih, R., & Hutabalian, M. (2023). Sosialisasi Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Dan Sporadik Di Desa Jaranguda. *INCOME: Indonesian Journal of Community Service and Engagement*, 2(3), 186-195.
- Endayani, R. (2024). *ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH (OVERLAPPING) SERTIPIKAT TANAH DI KOTA SEMARANG (Studi Kasus Di Kantor*



- Pertanahan ATR/BPN Kota Semarang*) (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Eva, Y. (2021). *Dari Komunal Ke Individual Perubahan Budaya Hukum Masyarakat Adat Mingkabau-Rajawali Pers*. PT. RajaGrafindo Persada.
- Ismail, N. (2018). *Hukum Agraria*. Setara Press. ISBN 978-602-6344-58-8.
- Kusmaryanto, Gunarto, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 3 September 2017, hal. 475.
- Maulana, H., Nugraha, N., Arinda, R., Fikri, M., & Wahanisa, R. (2024). Urgensi Sertifikat Elektronik dengan Pemantauan Berbasis AI untuk Efisiensi Pendaftaran Tanah dan Mitigasi Mafia Tanah di Indonesia. *Journal Customary Law*, 2(1), 9-9.
- Meiliawati, I. (2024). MEMPERKUAT TATA KELOLA PERTANAHAN MELALUI DIGITALISASI DAN REFORMASI HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA. *Lex Lectio Law Journal*, 3(2), 76-90.
- Nayoltama, D., Rohma, I. A., & Najla, T. A. (2025). Hambatan dan Tantangan dalam Sertifikat Tanah: Kajian Hukum dan Implementasi Putusan. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 5(3), 7361-7369.
- Nurwahid, T., Subekti, R., & Raharjo, P. S. (2023). Keabsahan Alat Bukti Dalam Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 9(19), 779-795.
- Padhilla, R. R., & Ramli, A. (2025). Perlindungan Hukum antara Pendaftar Pertama dengan Pembeli Beritikad Baik Pada Aspek Kepastian Hukum dalam Sengketa Sertipikat Ganda. *Bookchapter Hukum dan Lingkungan*, 1, 1541-1572.
- Pratiwi, I., Purwono, A., Qoyyuum, O. J., & Sari, U. I. (2025). Peran Iptek Tentang Meningkatkan Kesadaran Masyarakat Terhadap Pentingnya Pendaftaran Tanah. *Jurnal Inovasi Hukum Dan Kebijaksanaan*, 6(1).
- Putri Bahagia Ningrum, Kami Hartono, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Prosiding : Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 4, Unissula Semarang, 28 Oktober 2020 hal. 637
- Ramadhani, O. D., Firdausy, F. A., Niravita, A., & Fikri, M. A. H. (2024). Tantangan hukum dalam pendaftaran tanah: Analisis kelemahan sistematis dan solusi implementasi. *Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, 7(10), 1-10.
- Sumardjono, M. S. (2001). *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- Suyono Sanjaya, S. H., Sp N, M. H., & Yuniar Rahmatiar, S. H. (2025). *PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM ASPEK HUKUM DAN SOSIAL (Untuk Kepentingan Umum Dan Swasta)*. Penerbit K-Media.
- Turrodiyah, A. (2024). Ketidakpastian Hak Kepemilikan sebagai Penghalang dalam Penyelidikan Kasus Penggelapan. *REUSAM: Jurnal Ilmu Hukum*, 12(2), 51-66.
- Urip Santoso, S. H. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Prenada Media.
- Wahyuningsih, A. (2023). Pencegahan Konflik Agraria dalam Proses Pembangunan Ibu Kota Negara: Pengadaan Tanah Berkeadilan. *Lex Renaissance*, 675-688.





Yulia Rumanti, Peranan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah-Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah di Kabupaten Bolang Mongondow Sulawesi Utara, Tesis Hukum, UNDIP, Semarang, tahun 2010, hal. 58.