



Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah Dalam Proses Pendaftaran Tanah Di Wilayah Pedesaan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Khusnul Hitaminah¹⁾, Musyayanah²⁾, Mohammad Hendra³⁾, Moh. Anton Suryadi⁴⁾

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Zainul Hasan Genggong, Probolinggo, Jawa Timur, Indonesia

khusnulhitaminah28@gmail.com¹⁾, tugasmusyayanah@gmail.com²⁾,
hendramuhammad603@gmail.com³⁾, antonfuture74@gmail.com⁴⁾

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara normatif pengaturan perlindungan hukum hak milik atas tanah dalam proses pendaftaran tanah di wilayah pedesaan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, serta menilai efektivitasnya dalam mewujudkan kepastian hukum. Penelitian menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan kepustakaan (library research), dengan sumber data berupa peraturan perundang-undangan, literatur hukum agraria, dan dokumen ilmiah yang relevan. Analisis data dilakukan secara deskriptif-analitis melalui analisis isi terhadap norma hukum dan implementasinya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara normatif sistem pendaftaran tanah telah dirancang sebagai instrumen perlindungan hukum yang komprehensif, namun efektivitasnya di wilayah pedesaan masih terbatas akibat hambatan struktural, sosial, dan kultural. Ketimpangan akses layanan, lemahnya administrasi pertanahan, serta kesenjangan antara norma hukum dan praktik sosial menyebabkan perlindungan hukum belum merata. Penelitian ini menyimpulkan bahwa penguatan implementasi, peningkatan aksesibilitas layanan, penguatan kelembagaan pertanahan, serta harmonisasi antara hukum formal dan realitas sosial masyarakat menjadi prasyarat penting untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hak milik atas tanah secara efektif di wilayah pedesaan.

Kata kunci: Perlindungan hukum hak milik tanah, Pendaftaran tanah di wilayah pedesaan, Hukum agraria nasional

Abstract

This study aims to analyze normatively the legal protection of land ownership in the process of land registration in rural areas based on Law Number 5 of 1960, as well as assess its effectiveness in realizing legal certainty. The research uses a qualitative method with a library research approach, with data sources in the form of laws and regulations, agrarian law literature, and relevant scientific documents. Data analysis is carried out in a descriptive-analytical manner through content analysis of legal norms and their implementation. The results show that normatively the land registration system has been designed as a comprehensive legal protection instrument, but its effectiveness in rural areas is still limited due to structural, social, and cultural barriers. Inequality in access to services, weak land administration, and gaps between legal norms and social practices have led to unequal legal protection. This study concludes that strengthening implementation, improving service accessibility, strengthening land institutions, and harmonizing between formal law and social realities of society are important prerequisites for realizing legal certainty and effective protection of land titles in rural areas.

Key words: Legal protection of land titles, Land registration in rural areas, National agrarian law



PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki arti penting dan strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik sebagai tempat tinggal, sumber penghidupan, maupun sebagai modal pembangunan nasional. Dalam perspektif hukum nasional, tanah tidak hanya dipandang sebagai objek ekonomi semata, melainkan juga memiliki dimensi sosial dan kemanusiaan yang erat kaitannya dengan pemenuhan hak asasi manusia. Negara memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengelola pemanfaatan tanah demi tercapainya kesejahteraan rakyat secara adil dan merata. Konsepsi tersebut menjadi landasan filosofis pembentukan hukum agraria nasional yang menempatkan kepastian hukum hak atas tanah sebagai unsur penting dalam menjamin perlindungan hak masyarakat. Pemikiran mengenai fungsi sosial tanah dan pentingnya kepastian hukum dalam sistem agraria nasional antara lain dikemukakan oleh Boedi Harsono, (2008) yang menegaskan bahwa hukum agraria Indonesia bertujuan mewujudkan keadilan sosial melalui pengaturan penguasaan dan pemanfaatan tanah secara tertib dan berkeadilan.

Dalam praktiknya, persoalan kepastian hukum atas hak milik tanah masih menjadi tantangan besar, terutama di wilayah pedesaan. Banyak tanah yang dikuasai masyarakat secara turun-temurun tanpa didukung alat bukti kepemilikan yang sah secara administratif. Kondisi ini dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti rendahnya kesadaran hukum masyarakat, keterbatasan akses terhadap layanan pertanahan, serta pandangan bahwa penguasaan fisik tanah sudah cukup sebagai bukti kepemilikan. Padahal, secara yuridis, kepastian hukum hak atas tanah hanya dapat diperoleh melalui proses pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh negara. Pentingnya pendaftaran tanah sebagai instrumen perlindungan hukum juga ditegaskan oleh Urip Santoso, (2010) yang menyatakan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti kuat yang memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak.

Ketiadaan bukti kepemilikan yang jelas berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan hukum, seperti konflik agraria, sengketa antarwarga, maupun sengketa antara masyarakat dengan pihak yang memiliki kekuatan ekonomi atau hukum lebih besar. Fenomena ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum hak milik atas tanah belum sepenuhnya terwujud secara efektif, khususnya di wilayah pedesaan yang memiliki karakteristik sosial dan sistem penguasaan tanah yang khas. Dalam konteks kebijakan pertanahan, Maria S.W. Sumardjono, (2009) menekankan bahwa keberhasilan sistem pendaftaran tanah tidak hanya ditentukan oleh keberadaan regulasi, tetapi juga oleh kemampuan negara menjamin akses, keadilan, dan perlindungan hukum bagi seluruh masyarakat, termasuk kelompok yang berada di wilayah terpencil.

Sejumlah kajian terdahulu telah membahas pentingnya pendaftaran tanah sebagai sarana mewujudkan kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan. Berbagai penelitian juga menyoroti peran negara dalam percepatan sertifikasi tanah, termasuk melalui program pendaftaran tanah sistematis. Selain itu, terdapat pula kajian yang menguraikan aspek normatif hukum agraria serta hubungan antara hak milik, penguasaan tanah, dan kepentingan sosial masyarakat. Pemikiran mengenai struktur normatif hak atas tanah dan penafsiran terhadap hukum agraria nasional juga pernah dibahas secara mendalam oleh A.P. Parlindungan, (1999) yang menyoroti pentingnya keselarasan antara norma hukum dan praktik penguasaan tanah di masyarakat. Meskipun demikian, sebagian besar penelitian tersebut masih menempatkan pendaftaran tanah sebagai persoalan administratif atau kebijakan publik semata. Kajian yang secara khusus menyoroti perlindungan hukum hak milik atas tanah dalam konteks wilayah pedesaan masih relatif terbatas. Padahal, kondisi sosial, budaya, dan pola penguasaan tanah di pedesaan memiliki karakteristik yang berbeda dengan wilayah perkotaan, sehingga memerlukan pendekatan hukum yang lebih spesifik dan kontekstual. Selain itu, belum banyak penelitian yang secara normatif mengkaji sejauh mana ketentuan hukum agraria nasional benar-benar mampu memberikan perlindungan hukum yang efektif bagi masyarakat pedesaan dalam proses pendaftaran tanah.

Berdasarkan telaah terhadap kajian terdahulu, terlihat adanya kesenjangan penelitian

yang perlu diisi, yaitu minimnya analisis normatif mengenai perlindungan hukum hak milik atas tanah dalam proses pendaftaran tanah di wilayah pedesaan. Penelitian sebelumnya cenderung menekankan aspek prosedural atau kebijakan, tanpa mengkaji secara mendalam bagaimana norma hukum agraria menjamin perlindungan hak milik masyarakat secara substantif. Dengan demikian, diperlukan kajian yang lebih komprehensif untuk menilai hubungan antara norma hukum, pelaksanaan pendaftaran tanah, dan perlindungan hak masyarakat pedesaan.

Penelitian ini menghadirkan kebaruan dengan menempatkan perlindungan hukum hak milik atas tanah sebagai fokus utama dalam proses pendaftaran tanah di wilayah pedesaan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Fokus tersebut penting karena pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi sebagai mekanisme administrasi, tetapi juga sebagai instrumen perlindungan hukum yang menjamin kepastian, keadilan, dan kemanfaatan bagi pemegang hak. Dengan menganalisis ketentuan hukum agraria secara normatif dan mengaitkannya dengan realitas pelaksanaan di wilayah pedesaan, penelitian ini diharapkan mampu memberikan perspektif baru mengenai efektivitas sistem pendaftaran tanah dalam melindungi hak milik masyarakat.

Urgensi penelitian ini terletak pada kebutuhan untuk memperkuat perlindungan hukum hak milik atas tanah guna mencegah konflik agraria dan menjamin kepastian hukum bagi masyarakat pedesaan. Tanpa perlindungan hukum yang memadai, masyarakat pedesaan berada dalam posisi rentan terhadap kehilangan hak atas tanah yang menjadi sumber kehidupan mereka. Oleh karena itu, kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik sekaligus rekomendasi praktis bagi pengembangan hukum agraria nasional, khususnya dalam upaya mewujudkan sistem pendaftaran tanah yang lebih adil, efektif, dan memberikan perlindungan hukum yang nyata bagi masyarakat pedesaan.

Dengan demikian, penelitian ini disusun untuk mengkaji secara normatif bagaimana pengaturan perlindungan hukum hak milik atas tanah dalam proses pendaftaran tanah di wilayah pedesaan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 serta bagaimana perlindungan tersebut berperan dalam mewujudkan kepastian hukum. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai kedudukan hak milik atas tanah dan efektivitas perlindungan hukumnya dalam sistem hukum agraria Indonesia.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan kepustakaan (*library research*). Metode kualitatif dipilih karena penelitian ini berorientasi pada penafsiran makna serta pemahaman yang mendalam terhadap norma hukum agraria, khususnya terkait perlindungan hukum hak milik atas tanah dalam proses pendaftaran tanah di wilayah pedesaan, bukan pada pengolahan angka atau data statistik. Jenis penelitian pustaka digunakan karena sumber utama penelitian berasal dari literatur berupa buku, artikel jurnal, peraturan perundang-undangan, dokumen resmi pertanahan, serta sumber ilmiah lain yang relevan dengan topik penelitian. Dengan demikian, data yang diperoleh bersifat sekunder dan dianalisis secara kritis untuk menjawab fokus permasalahan mengenai pengaturan dan efektivitas perlindungan hukum hak milik atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui dokumentasi, yaitu dengan menghimpun, menyeleksi, dan mengklasifikasi sumber-sumber tertulis yang berkaitan dengan hukum agraria nasional, khususnya pengaturan pendaftaran tanah dan perlindungan hak milik atas tanah di wilayah pedesaan. Proses ini meliputi penelusuran literatur, pembacaan secara mendalam, pencatatan, serta pengelompokan data sesuai dengan fokus kajian penelitian. Analisis data dilakukan dengan metode analisis isi (*content analysis*) yang bersifat deskriptif dan analitis. Tahapan analisis meliputi: (1) reduksi data, yaitu memilih dan memfokuskan informasi yang relevan dengan rumusan masalah; (2) penyajian data dalam bentuk uraian sistematis dan naratif; serta (3) penarikan kesimpulan melalui penafsiran terhadap norma hukum yang dikaji dan keterkaitannya dengan perlindungan hak milik atas tanah dalam praktik pendaftaran tanah di wilayah pedesaan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah dalam Proses Pendaftaran Tanah di Wilayah Pedesaan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Pada dasarnya, pengaturan hak atas tanah dalam sistem hukum nasional Indonesia berlandaskan pada prinsip bahwa tanah memiliki fungsi sosial dan harus dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Negara melalui kewenangan publiknya berperan sebagai pengatur, pengelola, sekaligus penjamin kepastian hukum atas penguasaan dan pemanfaatan tanah. Prinsip tersebut menjadi fondasi utama pembentukan hukum agraria nasional yang menempatkan perlindungan hukum hak milik sebagai bagian penting dari sistem pendaftaran tanah. Dalam perspektif normatif, pendaftaran tanah merupakan instrumen hukum yang bertujuan memberikan kepastian mengenai status hukum tanah, pemegang hak, serta batas-batas objek tanah. Sistem ini tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga memiliki fungsi perlindungan hukum bagi pemegang hak. Melalui pendaftaran tanah, negara memberikan pengakuan formal terhadap kepemilikan sekaligus menyediakan mekanisme pembuktian yang sah apabila terjadi sengketa.

Pemikiran mengenai pentingnya kepastian hukum dalam sistem agraria nasional telah dikemukakan oleh Boedi Harsono, (2008) yang menegaskan bahwa hukum agraria Indonesia bertujuan mewujudkan keadilan sosial melalui pengaturan penguasaan dan pemanfaatan tanah secara tertib dan berkeadilan. Kepastian hukum tersebut diwujudkan melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah yang menghasilkan sertifikat sebagai alat bukti hak. Sertifikat hak atas tanah memiliki kedudukan penting dalam sistem perlindungan hukum. Menurut Urip Santoso, (2009) sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tanah, sehingga memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak. Dengan demikian, pendaftaran tanah berfungsi sebagai sarana legalisasi penguasaan tanah sekaligus perlindungan terhadap klaim pihak lain.

Selain itu, sistem pertanahan tidak hanya berkaitan dengan aspek legal formal, tetapi juga kebijakan publik yang menyangkut akses dan keadilan sosial. Maria S.W. Sumardjono, (2009) menekankan bahwa keberhasilan sistem pendaftaran tanah tidak hanya ditentukan oleh keberadaan regulasi, tetapi juga kemampuan negara menjamin akses layanan, keadilan, dan perlindungan hukum bagi seluruh masyarakat, termasuk masyarakat pedesaan. Dalam kajian normatif hukum agraria, keselarasan antara norma hukum dan praktik sosial juga menjadi faktor penting. A.P. (2008). Perlindungan menekankan bahwa efektivitas hukum agraria bergantung pada kesesuaian antara ketentuan hukum dan realitas penguasaan tanah di masyarakat.

Dengan demikian, secara normatif, pengaturan perlindungan hukum hak milik atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah telah dirancang secara komprehensif. Namun, efektivitas perlindungan tersebut sangat bergantung pada implementasi di lapangan, khususnya di wilayah pedesaan.

Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah dalam Proses Pendaftaran Tanah di Wilayah Pedesaan untuk Mewujudkan Kepastian Hukum.

Meskipun secara normatif sistem pendaftaran tanah telah memberikan kerangka perlindungan hukum yang jelas, dalam praktiknya pelaksanaan pendaftaran tanah di wilayah pedesaan masih menghadapi berbagai kendala struktural dan sosial. Banyak masyarakat pedesaan menguasai tanah secara turun-temurun tanpa bukti kepemilikan formal. Penguasaan fisik dan pengakuan sosial sering dianggap cukup untuk membuktikan kepemilikan, meskipun secara hukum belum memberikan kepastian yang kuat. Kondisi ini dipengaruhi oleh beberapa faktor utama, antara lain rendahnya kesadaran hukum masyarakat, keterbatasan akses terhadap layanan pertanahan, serta faktor ekonomi dan geografis. Akibatnya, banyak tanah di wilayah pedesaan belum terdaftar secara resmi. Ketidakjelasan status hukum tersebut menimbulkan berbagai risiko, seperti sengketa antarwarga, konflik agraria, maupun potensi pengambilalihan tanah oleh pihak yang memiliki kekuatan ekonomi atau hukum lebih besar. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum hak milik atas tanah belum sepenuhnya efektif menjangkau

masyarakat pedesaan.

Dalam perspektif kepastian hukum, pendaftaran tanah seharusnya berfungsi sebagai sarana preventif terhadap sengketa. Sertipikat hak atas tanah memberikan jaminan legal yang melindungi pemegang hak dari klaim pihak lain. Namun, perlindungan tersebut hanya berlaku bagi tanah yang telah terdaftar. Tanah yang belum terdaftar berada dalam posisi rentan secara hukum. Selain itu, sistem pendaftaran tanah juga harus dilihat dalam kerangka keadilan sosial. Perlindungan hukum tidak hanya berarti pengakuan formal terhadap hak, tetapi juga kemampuan masyarakat untuk mengakses proses pendaftaran. Jika prosedur pendaftaran sulit dijangkau, maka perlindungan hukum tidak dapat terwujud secara efektif. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa akses terhadap pendaftaran tanah tidak semata-mata persoalan administratif, melainkan juga persoalan struktural yang berkaitan dengan pemerataan pelayanan publik. Dalam banyak kasus, masyarakat pedesaan menghadapi hambatan berupa jarak geografis yang jauh dari kantor pertanahan, keterbatasan informasi mengenai prosedur pendaftaran, serta biaya yang dianggap relatif tinggi. Hambatan-hambatan ini secara tidak langsung menciptakan kesenjangan antara masyarakat yang mampu mengakses layanan pertanahan dan masyarakat yang tidak memiliki kemampuan tersebut. Akibatnya, perlindungan hukum atas hak milik tanah menjadi tidak merata dan cenderung lebih kuat dinikmati oleh kelompok masyarakat tertentu saja.

Selain hambatan struktural, terdapat pula faktor kultural yang memengaruhi rendahnya tingkat pendaftaran tanah di wilayah pedesaan. Dalam banyak komunitas, penguasaan tanah secara turun-temurun yang diakui oleh masyarakat setempat dianggap telah cukup memberikan legitimasi kepemilikan. Pengakuan sosial tersebut sering kali lebih dihormati dibandingkan pengakuan administratif negara. Namun, dalam perspektif hukum positif, pengakuan sosial tanpa legalisasi formal tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai apabila terjadi sengketa atau klaim dari pihak lain. Oleh karena itu, pendaftaran tanah menjadi penting sebagai mekanisme transformasi penguasaan faktual menjadi kepemilikan yang diakui secara yuridis. Ketidaksesuaian antara praktik sosial dan ketentuan hukum formal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum dan realitas empiris. Sistem hukum agraria nasional pada dasarnya telah dirancang untuk memberikan kepastian hukum melalui mekanisme pendaftaran tanah. Namun, efektivitas norma tersebut sangat bergantung pada tingkat penerimaan masyarakat terhadap sistem hukum yang berlaku. Apabila masyarakat tidak memahami atau tidak merasakan manfaat langsung dari pendaftaran tanah, maka norma hukum akan sulit diimplementasikan secara optimal.

Dalam perspektif teoritis, kepastian hukum atas hak milik tanah merupakan salah satu prasyarat penting bagi stabilitas sosial dan pembangunan ekonomi. Kepemilikan tanah yang memiliki dasar hukum yang jelas memungkinkan masyarakat memanfaatkan tanah secara produktif, mengurangi potensi konflik, serta meningkatkan nilai ekonomi tanah sebagai aset. Hal ini sejalan dengan pandangan bahwa hukum agraria tidak hanya berfungsi mengatur hubungan hukum atas tanah, tetapi juga berperan dalam mendukung kesejahteraan masyarakat secara luas seperti apa yang disampaikan oleh Boedi Harsono at al. (2008). Lebih lanjut, sistem pendaftaran tanah juga memiliki fungsi preventif dalam mencegah konflik agraria. Sengketa tanah sering kali muncul akibat ketidakjelasan status kepemilikan, batas wilayah, atau dasar penguasaan tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah yang sistematis dan terdokumentasi secara resmi, potensi konflik dapat diminimalkan karena data mengenai kepemilikan dan batas tanah telah tercatat secara jelas Urip Santoso, (2008). Dengan demikian, pendaftaran tanah bukan hanya mekanisme administratif, tetapi juga instrumen pengelolaan konflik dalam masyarakat. Namun demikian, perlindungan hukum yang diberikan melalui sertipikat tanah tidak boleh dipahami secara sempit sebagai jaminan absolut yang terlepas dari konteks sosial. Sertipikat memang merupakan alat bukti kuat, tetapi kekuatan tersebut tetap bergantung pada keabsahan prosedur penerbitannya. Apabila proses pendaftaran tanah tidak dilakukan secara cermat dan transparan, maka sertipikat justru dapat menjadi sumber konflik baru. Oleh karena itu, kualitas penyelenggaraan pendaftaran tanah menjadi faktor kunci dalam menjamin efektivitas perlindungan hukum.

Dari perspektif kebijakan publik, negara memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa seluruh masyarakat, termasuk masyarakat pedesaan, dapat mengakses layanan pendaftaran tanah secara adil dan setara. Hal ini mencakup penyederhanaan prosedur, peningkatan pelayanan, serta penyebaran informasi hukum yang memadai. Tanpa upaya tersebut, pendaftaran tanah berpotensi menjadi mekanisme yang eksklusif dan tidak mampu menjangkau kelompok masyarakat yang paling membutuhkan perlindungan hukum. Maria S.W. Sumardjono, (2009). Selain itu, keberhasilan sistem pendaftaran tanah juga ditentukan oleh kapasitas kelembagaan yang menyelenggarakannya. Administrasi pertanahan yang tertib, akurat, dan transparan menjadi prasyarat penting bagi terwujudnya kepastian hukum. Sistem pencatatan yang tidak akurat atau tumpang tindih justru akan memperbesar potensi sengketa dan melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap hukum. Oleh karena itu, penguatan institusi pertanahan menjadi bagian integral dari upaya perlindungan hukum hak milik atas tanah.

Dalam konteks wilayah pedesaan, pendekatan yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah juga perlu mempertimbangkan karakteristik sosial masyarakat setempat. Sistem hukum formal tidak dapat diterapkan secara efektif tanpa memahami pola penguasaan tanah berbasis adat, hubungan sosial dalam komunitas, serta mekanisme pengakuan lokal terhadap kepemilikan tanah. Integrasi antara pendekatan yuridis dan pendekatan sosial menjadi penting agar pendaftaran tanah tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga diterima secara sosial. A.P. Parlindungan, (2008). Dengan demikian, perlindungan hukum hak milik atas tanah melalui sistem pendaftaran tanah pada dasarnya merupakan proses yang kompleks dan multidimensional. Ia tidak hanya berkaitan dengan norma hukum, tetapi juga menyangkut akses, kesadaran hukum, kapasitas institusi, serta dinamika sosial masyarakat. Efektivitas perlindungan hukum di wilayah pedesaan sangat ditentukan oleh kemampuan negara mengintegrasikan seluruh dimensi tersebut dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Pada akhirnya, mewujudkan kepastian hukum hak milik atas tanah di wilayah pedesaan memerlukan upaya berkelanjutan yang tidak hanya berfokus pada pembentukan regulasi, tetapi juga pada implementasi yang inklusif dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Tanpa pendekatan yang komprehensif, sistem pendaftaran tanah berpotensi hanya menjadi mekanisme formal yang tidak sepenuhnya mampu melindungi hak masyarakat pedesaan. Oleh karena itu, penguatan perlindungan hukum harus diarahkan pada perluasan akses, peningkatan kualitas pelayanan, serta harmonisasi antara hukum negara dan praktik sosial yang berkembang di masyarakat.

Selain itu, sistem pendaftaran tanah juga berkaitan erat dengan tujuan penyelenggaraan tertib administrasi pertanahan. Administrasi yang tertib memungkinkan setiap bidang tanah memiliki data yuridis dan data fisik yang jelas, sehingga meminimalkan sengketa serta memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak. Dalam perspektif hukum administrasi pertanahan, pendaftaran tanah bukan hanya kegiatan pencatatan, tetapi juga proses verifikasi dan legalisasi yang dilakukan oleh negara untuk menjamin keabsahan hubungan hukum antara subjek dan objek tanah. Boedi Harsono (2008) Dalam konteks wilayah pedesaan, kepastian hukum melalui pendaftaran tanah memiliki fungsi strategis dalam pembangunan ekonomi masyarakat. Tanah yang telah terdaftar dan memiliki sertifikat memberikan rasa aman bagi pemiliknya untuk memanfaatkan tanah secara produktif, termasuk sebagai jaminan pembiayaan. Dengan demikian, pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi sebagai perlindungan hukum, tetapi juga sebagai instrumen pemberdayaan ekonomi masyarakat desa. Pendaftaran tanah sebagai sarana perlindungan hukum dan kepastian hak, Urip Santoso (2010).

Namun demikian, efektivitas perlindungan hukum melalui pendaftaran tanah sangat dipengaruhi oleh kualitas sistem administrasi pertanahan. Ketidakkuratan data, tumpang tindih hak, serta lemahnya sistem dokumentasi dapat mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran. Oleh karena itu, penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dilakukan secara sistematis, transparan, dan berkelanjutan agar dapat menjamin validitas data pertanahan. Kejelasan data pertanahan dalam sistem administrasi Maria S.W. Sumardjono (2009). Dalam perspektif normatif, tujuan utama pendaftaran tanah sebagaimana dirumuskan dalam peraturan pelaksana agraria adalah memberikan kepastian hukum sekaligus perlindungan hukum kepada

pemegang hak atas tanah. Hal ini menegaskan bahwa pendaftaran tanah merupakan instrumen negara untuk menjamin stabilitas hubungan hukum agraria serta menciptakan ketertiban sosial di bidang pertanahan. Tujuan pendaftaran tanah memberi kepastian dan perlindungan hukum, A.P. Parlindungan (2008). Lebih lanjut, kepastian hukum yang dihasilkan dari pendaftaran tanah juga berkaitan dengan perlindungan terhadap konflik dan sengketa pertanahan. Dengan adanya pencatatan resmi yang diakui negara, status kepemilikan dapat dibuktikan secara yuridis, sehingga mempermudah penyelesaian sengketa melalui mekanisme hukum. Tanpa sistem pendaftaran yang baik, pembuktian hak atas tanah akan bergantung pada alat bukti nonformal yang seringkali menimbulkan ketidakpastian. Fungsi pembuktian hak melalui pencatatan resmi negara Adrian Sutedi (2011).

Dalam konteks pembangunan hukum nasional, sistem agraria Indonesia juga dipengaruhi oleh pluralisme hukum, termasuk hukum adat. Oleh karena itu, pelaksanaan pendaftaran tanah di wilayah pedesaan harus mempertimbangkan keberadaan hak-hak masyarakat adat yang masih hidup dan diakui keberadaannya. Integrasi antara hukum nasional dan hukum adat menjadi penting agar perlindungan hukum tidak hanya formal, tetapi juga substantif dan berkeadilan sosial. Sistem hukum Indonesia dipengaruhi hukum adat dan nasional Sudikno Mertokusumo (2007). Selain aspek yuridis, faktor teknologi juga mulai berperan dalam penguatan sistem pendaftaran tanah. Digitalisasi data pertanahan dan pengembangan sistem informasi pertanahan dapat meningkatkan akurasi serta efisiensi pengelolaan data tanah. Pemanfaatan teknologi ini berpotensi mempercepat proses pendaftaran sekaligus mengurangi risiko manipulasi data. Teknologi informasi mendukung pengelolaan data wilayah. Irawan Soerodjo (2003). Namun, penerapan teknologi dalam sistem pendaftaran tanah tetap harus diiringi dengan jaminan keamanan data dan perlindungan informasi. Data pertanahan merupakan informasi yang sangat sensitif karena berkaitan dengan hak kepemilikan dan nilai ekonomi yang tinggi. Oleh sebab itu, pengelolaan data digital harus disertai sistem perlindungan yang kuat untuk mencegah penyalahgunaan. Data pertanahan sebagai informasi sensitif yang harus dilindungi, Achmad Sodiki (2013).

Dalam perspektif perlindungan hukum preventif, negara memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa setiap warga negara memiliki kesempatan yang sama untuk mendaftarkan tanahnya. Program pendaftaran tanah sistematis menjadi salah satu upaya negara untuk memperluas akses masyarakat terhadap legalitas kepemilikan tanah, terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah di wilayah pedesaan. Tujuan pendaftaran tanah memberi perlindungan hukum bagi pemegang hak. Supriadi (2007). Dengan demikian, perlindungan hukum hak milik atas tanah melalui pendaftaran tanah tidak hanya ditentukan oleh keberadaan norma hukum, tetapi juga oleh efektivitas implementasi, aksesibilitas layanan, kualitas administrasi, serta integrasi teknologi dan kebijakan sosial. Keseluruhan faktor tersebut menjadi prasyarat penting untuk mewujudkan kepastian hukum yang nyata dan berkeadilan bagi masyarakat pedesaan. Pendaftaran tanah sebagai sistem perlindungan hukum dan administrasi. Arie Sukanti Hutagalung (2005).

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa sistem pendaftaran tanah secara normatif telah dirancang sebagai instrumen utama perlindungan hukum dan kepastian hak milik atas tanah, namun implementasinya di wilayah pedesaan masih menghadapi hambatan struktural, sosial, dan kultural yang mengurangi efektivitas perlindungan tersebut. Ketimpangan akses layanan pertanahan, rendahnya kesadaran hukum, dominannya pengakuan sosial atas penguasaan tanah, serta keterbatasan kapasitas administrasi dan infrastruktur menyebabkan banyak tanah belum terdaftar secara resmi dan tetap berada dalam kondisi rentan sengketa. Oleh karena itu, perlindungan hukum hak milik atas tanah tidak cukup diwujudkan melalui norma hukum semata, melainkan memerlukan pendekatan komprehensif yang mencakup peningkatan aksesibilitas pendaftaran, penguatan kelembagaan pertanahan, pemanfaatan teknologi yang aman, serta harmonisasi antara hukum negara dan praktik sosial masyarakat. Dengan demikian, kepastian hukum di wilayah pedesaan hanya dapat tercapai apabila sistem pendaftaran tanah dilaksanakan secara inklusif, transparan, dan responsif terhadap realitas sosial masyarakat

sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan sosial dan pembangunan yang berkelanjutan.

Dari perspektif normatif, perlindungan hukum hak milik atas tanah dalam proses pendaftaran tanah memiliki tiga dimensi utama:

Kepastian hukum

Pendaftaran tanah memberikan kepastian mengenai subjek, objek, dan status hukum hak atas tanah melalui penerbitan sertifikat. Pendaftaran tanah memberikan kepastian mengenai subjek, objek, dan status hukum hak atas tanah melalui penerbitan sertifikat. Sertifikat tersebut berfungsi sebagai alat bukti hak yang kuat, karena memuat data fisik dan data yuridis yang telah diverifikasi melalui prosedur administratif yang ditetapkan oleh negara. Dengan adanya sertifikat, pemegang hak memperoleh jaminan bahwa haknya diakui secara hukum, sehingga dapat digunakan sebagai dasar dalam berbagai perbuatan hukum, seperti jual beli, hibah, maupun pembebanan hak tanggungan. Hal ini menegaskan bahwa pendaftaran tanah bukan sekadar kegiatan administratif, melainkan instrumen perlindungan hukum yang memberikan kepastian dan keamanan dalam hubungan hukum pertanahan (Boedi Harsono, 2008).

Lebih lanjut, kepastian hukum yang diberikan melalui pendaftaran tanah juga berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut dalam hukum pertanahan Indonesia. Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif memberikan perlindungan kepada pemegang sertifikat sepanjang data yang tercantum dalam sertifikat tersebut tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan. Dengan demikian, negara tidak hanya mencatat hak, tetapi juga memberikan legitimasi terhadap hak tersebut melalui proses verifikasi administratif. Sertifikat menjadi sarana pembuktian yang memiliki kekuatan hukum tinggi, sehingga berfungsi sebagai alat pencegah sengketa sekaligus sebagai instrumen penyelesaian apabila sengketa terjadi (Urip Santoso, 2010). Di sisi lain, kepastian mengenai subjek dan objek hak atas tanah juga berkontribusi terhadap tertib administrasi pertanahan dan perencanaan pembangunan nasional. Data pertanahan yang akurat memungkinkan negara mengelola pemanfaatan ruang secara lebih efektif, sekaligus melindungi kepentingan masyarakat dari konflik kepemilikan. Dalam konteks ini, pendaftaran tanah berfungsi sebagai sarana integrasi antara perlindungan hak individu dan kepentingan publik, karena memastikan bahwa setiap bidang tanah memiliki status hukum yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan. Oleh karena itu, pendaftaran tanah tidak hanya menciptakan kepastian hukum bagi pemegang hak, tetapi juga mendukung kebijakan pertanahan yang berorientasi pada keadilan sosial dan keberlanjutan pembangunan (Maria S.W. Sumardjono, 2009).

Keadilan

Sistem pendaftaran tanah harus dapat diakses oleh seluruh masyarakat tanpa diskriminasi, termasuk masyarakat pedesaan. Sistem pendaftaran tanah harus dapat diakses oleh seluruh masyarakat tanpa diskriminasi, termasuk masyarakat pedesaan. Aksesibilitas menjadi prasyarat penting agar perlindungan hukum tidak hanya dinikmati oleh kelompok masyarakat tertentu yang memiliki kemampuan ekonomi dan pengetahuan administratif lebih tinggi. Dalam praktiknya, keterbatasan informasi, jarak geografis, serta biaya yang relatif tinggi sering kali menjadi hambatan bagi masyarakat pedesaan untuk mendaftarkan tanahnya. Oleh karena itu, negara berkewajiban menghadirkan kebijakan afirmatif, seperti penyederhanaan prosedur, subsidi biaya, serta pelayanan pendaftaran tanah secara proaktif, guna memastikan bahwa hak atas tanah benar-benar dapat dilindungi secara merata bagi seluruh warga negara (Boedi Harsono, 2008).

Akses yang setara terhadap sistem pendaftaran tanah juga berkaitan erat dengan upaya pengurangan ketimpangan sosial dan ekonomi. Tanah yang telah terdaftar memberikan kepastian hukum yang memungkinkan pemegang hak memanfaatkan tanahnya secara produktif, termasuk sebagai jaminan kredit atau investasi ekonomi. Tanpa akses yang memadai terhadap pendaftaran, masyarakat pedesaan berpotensi terpinggirkan dari sistem ekonomi formal karena tidak memiliki bukti kepemilikan yang diakui secara hukum. Hal ini menunjukkan bahwa

pendaftaran tanah bukan sekadar instrumen administratif, tetapi juga sarana pemberdayaan masyarakat dan peningkatan kesejahteraan, khususnya bagi kelompok rentan yang selama ini menghadapi keterbatasan akses terhadap sumber daya ekonomi (Maria S.W. Sumardjono, 2009).

Dalam perspektif yang lebih luas, akses universal terhadap pendaftaran tanah juga merupakan fondasi penting bagi pembangunan ekonomi yang inklusif. Kepastian hak atas tanah mendorong integrasi aset masyarakat ke dalam sistem hukum formal, sehingga meningkatkan nilai ekonomi tanah sekaligus memperkuat stabilitas sosial. Tanpa sistem pendaftaran yang inklusif, banyak aset masyarakat tetap berada dalam kondisi informal dan tidak dapat dimanfaatkan secara optimal. Oleh karena itu, kebijakan pertanahan yang menjamin keterjangkauan layanan pendaftaran tanah bagi seluruh lapisan masyarakat merupakan langkah strategis untuk menciptakan keadilan sosial sekaligus memperkuat struktur ekonomi nasional (Hernando de Soto, 2000).

Kemanfaatan hukum

Hukum harus memberikan perlindungan nyata dan mencegah konflik penguasaan tanah. Hukum pertanahan harus mampu memberikan perlindungan nyata bagi pemegang hak sekaligus berfungsi preventif dalam mencegah konflik penguasaan tanah. Perlindungan tersebut tidak cukup hanya dalam bentuk pengakuan normatif, tetapi harus diwujudkan melalui sistem administrasi pertanahan yang jelas, tertib, dan dapat dipercaya. Kepastian mengenai siapa pemegang hak, batas objek tanah, serta status hukumnya menjadi instrumen utama dalam mencegah sengketa. Tanpa kepastian tersebut, potensi tumpang tindih klaim dan konflik sosial akan terus terjadi, terutama di wilayah yang mengalami tekanan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi yang cepat (Boedi Harsono, 2008).

Selain itu, hukum juga berfungsi sebagai sarana rekayasa sosial yang mengarahkan hubungan masyarakat dengan tanah secara tertib dan adil. Dalam konteks ini, pendaftaran tanah berperan sebagai mekanisme kontrol negara terhadap penguasaan dan pemanfaatan tanah agar tidak menimbulkan konflik horizontal maupun vertikal. Sistem hukum pertanahan harus mampu mengintegrasikan kepentingan individu, masyarakat adat, dan negara dalam satu kerangka perlindungan yang seimbang. Dengan demikian, hukum tidak hanya menyelesaikan konflik setelah terjadi, tetapi juga menciptakan struktur sosial yang meminimalkan kemungkinan konflik sejak awal (Satjipto Rahardjo, 2006). Lebih jauh, perlindungan hukum di bidang pertanahan juga berkaitan dengan kebijakan pengelolaan sumber daya agraria secara berkeadilan. Konflik tanah sering kali muncul akibat ketimpangan akses, lemahnya administrasi, atau ketidakjelasan regulasi yang mengatur penguasaan tanah. Oleh karena itu, sistem hukum pertanahan harus didukung oleh kebijakan publik yang transparan, partisipatif, dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Kebijakan pertanahan yang konsisten dan berbasis data yang akurat akan memperkuat perlindungan hukum sekaligus menjaga stabilitas sosial dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah (Maria S.W. Sumardjono, 2009).

Namun, dalam praktiknya ketiga dimensi tersebut belum sepenuhnya terpenuhi. Kesenjangan antara norma hukum dan implementasi masih menjadi persoalan utama dalam mewujudkan kepastian hukum di wilayah pedesaan. Dalam perspektif perlindungan hukum, pendaftaran tanah seharusnya berfungsi sebagai mekanisme preventif dan represif. Preventif, karena mencegah sengketa melalui kepastian hukum. Represif, karena memberikan dasar pembuktian apabila sengketa terjadi. Namun, perlindungan hukum hanya efektif apabila seluruh masyarakat dapat mengakses sistem pendaftaran tanah secara mudah, cepat, dan terjangkau. Tanpa itu, kepastian hukum hanya dinikmati oleh kelompok tertentu.

Dengan demikian, secara normatif sistem hukum agraria nasional telah memberikan perlindungan yang memadai, tetapi secara empiris perlindungan tersebut belum sepenuhnya efektif di wilayah pedesaan. Diperlukan penguatan implementasi, peningkatan akses layanan, serta pendekatan hukum yang lebih kontekstual terhadap kondisi sosial masyarakat pedesaan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan pembahasan mengenai pengaturan perlindungan hukum hak milik atas tanah dalam proses pendaftaran tanah di wilayah pedesaan, dapat disimpulkan bahwa sistem hukum agraria nasional secara normatif telah menyediakan kerangka perlindungan yang cukup komprehensif. Pendaftaran tanah dirancang sebagai instrumen utama untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan hak, serta tertib administrasi pertanahan melalui penerbitan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Dengan adanya pendaftaran tanah, hubungan hukum antara subjek dan objek tanah menjadi jelas, sehingga berfungsi sebagai mekanisme preventif untuk mencegah sengketa serta sebagai dasar pembuktian apabila konflik terjadi. Namun demikian, efektivitas perlindungan hukum tersebut dalam praktik masih menghadapi berbagai hambatan, khususnya di wilayah pedesaan. Faktor struktural seperti keterbatasan akses layanan pertanahan, biaya, jarak geografis, serta rendahnya kesadaran hukum masyarakat menyebabkan banyak bidang tanah belum terdaftar secara resmi. Selain itu, faktor kultural berupa kuatnya pengakuan sosial atas penguasaan tanah secara turun-temurun sering kali membuat masyarakat tidak merasa perlu melakukan pendaftaran formal. Kondisi ini menimbulkan kesenjangan antara norma hukum yang menjamin kepastian hak dan realitas empiris yang masih menunjukkan kerentanan terhadap sengketa dan konflik agraria.

Dengan demikian, perlindungan hukum hak milik atas tanah melalui sistem pendaftaran tanah belum sepenuhnya efektif apabila hanya bertumpu pada keberadaan regulasi. Kepastian hukum di wilayah pedesaan sangat bergantung pada kualitas implementasi, aksesibilitas layanan, kapasitas kelembagaan, serta kemampuan negara mengintegrasikan hukum formal dengan realitas sosial masyarakat. Tanpa pendekatan yang inklusif dan responsif terhadap kondisi lokal, sistem pendaftaran tanah berpotensi hanya menjadi mekanisme administratif yang belum mampu memberikan perlindungan hukum secara merata dan berkeadilan.

Berdasarkan keseluruhan hasil analisis tersebut, diperlukan langkah-langkah strategis yang tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga operasional dan implementatif, agar perlindungan hukum hak milik atas tanah melalui sistem pendaftaran tanah benar-benar dapat terwujud secara efektif, khususnya bagi masyarakat di wilayah pedesaan. Oleh karena itu, beberapa saran berikut diajukan sebagai upaya perbaikan dan penguatan sistem pendaftaran tanah di Indonesia. *Pertama* pemerintah perlu memperkuat aksesibilitas layanan pendaftaran tanah bagi masyarakat pedesaan melalui penyederhanaan prosedur, pengurangan biaya, serta perluasan pelayanan berbasis wilayah. Program pendaftaran tanah harus dilaksanakan secara proaktif dan berkelanjutan dengan menjangkau langsung masyarakat yang memiliki keterbatasan geografis maupun ekonomi. Penyuluhan hukum pertanahan juga perlu ditingkatkan agar masyarakat memahami manfaat pendaftaran tanah sebagai bentuk perlindungan hukum jangka panjang. *Kedua*, penguatan kelembagaan dan sistem administrasi pertanahan menjadi langkah penting untuk meningkatkan kualitas perlindungan hukum. Pembaruan data pertanahan secara berkala, peningkatan transparansi pelayanan, serta pemanfaatan teknologi informasi yang aman dan akurat perlu dikembangkan secara sistematis. Administrasi pertanahan yang tertib dan terpercaya akan meningkatkan kepercayaan masyarakat sekaligus meminimalkan potensi sengketa akibat ketidakjelasan data. *Ketiga*, kebijakan pendaftaran tanah di wilayah pedesaan perlu mempertimbangkan aspek sosial dan kultural masyarakat setempat, termasuk pola penguasaan tanah berbasis adat dan pengakuan lokal. Integrasi antara pendekatan yuridis dan pendekatan sosial akan membantu menjembatani kesenjangan antara hukum formal dan praktik masyarakat. Dengan pendekatan yang partisipatif dan kontekstual, sistem pendaftaran tanah dapat berfungsi tidak hanya sebagai instrumen legal formal, tetapi juga sebagai sarana mewujudkan keadilan sosial, kepastian hukum, dan stabilitas penguasaan tanah secara berkelanjutan.



DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan. 1999. Pendaftaran Tanah di Indonesia. Bandung: Mandar Maju.
- Boedi Harsono. 2008. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.
- Hernando de Soto. 2000. *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. New York: Basic Books.
- Hutagalung, Arie Sukanti. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Maria S.W. Sumardjono. 2009. Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi. Jakarta: Kompas.
- Mertokusumo, Sudikno. 2007. *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Parlindungan, A.P. 2008. *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- Santoso, Urip. 2010. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Sodiki, Achmad. 2013. *Politik Hukum Agraria*. Jakarta: Konstitusi Press.
- Soerodjo, Irawan. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.
- Sumardjono, Maria S.W. 2009. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Supriadi. 2007. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2011. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Urip Santoso. 2010. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.