

TUGAS DAN FUNGSI BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENDAFTARAN TANAH

Cindy Joy Damanik¹, Debora²

cindy.damanik@student.uhn.ac.id¹, debora@uhn.ac.id²

Fakultas Hukum, Universitas HKBP Nomensen Medan

Abstrak: Demi mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Indonesia, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pendaftaran tanah serta implementasinya. Dengan menggunakan sumber hukum primer, sekunder, dan tersier, studi ini menerapkan metodologi penelitian hukum normatif yang berfokus pada peraturan perundang-undangan dan konsep-konsep hukum. “Hasil penelitian menunjukkan bahwa sejumlah peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah menetapkan secara jelas tanggung jawab dan peran BPN dalam pendaftaran tanah. Proses pendaftaran tanah mencakup berbagai tahapan, mulai dari pengukuran tanah, verifikasi fakta fisik dan yuridis, pendaftaran hak, hingga penerbitan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan. Namun, masih terdapat sejumlah kendala di lapangan, antara lain keterbatasan sumber daya manusia, ketidakkonsistenan data pertanahan, dan penggunaan teknologi informasi yang belum efisien. Dua inisiatif penting yang ditujukan untuk meningkatkan efektivitas layanan adalah digitalisasi layanan pertanahan dan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kendati demikian, kontribusi BPN terhadap pengelolaan pertanahan yang lebih efisien belum mencapai kinerja optimal”. Untuk mewujudkan sistem administrasi pertanahan yang lebih efisien, transparan, dan berkeadilan, diperlukan upaya peningkatan kapasitas sumber daya manusia, optimalisasi teknologi digital, serta penguatan kerja sama antarinstansi.

Kata Kunci: Badan Pertanahan Nasional, Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum, Administrasi Pertanahan, PTSL.

Abstract: In order to promote orderly land administration in Indonesia, this research seeks to investigate the National Land Agency's (Badan Pertanahan Nasional/BPN) role in land registration and how it is put into practice. Using primary, secondary, and tertiary legal sources, this study follows a normative legal methodology with a focus on statutes and concepts. “According to the findings, several laws and regulations, such as the Basic Agrarian Law of 1960 and Government Regulation Number 24 of 1997, have clearly outlined the responsibilities and roles of BPN in land registration. The land registration process consists of many steps, such as measuring the land, verifying physical and legal facts, registering rights, and finally, issuing land certificates as evidence of ownership. However, there are still a number of obstacles to overcome in the real world, including a lack of enough human resources, inconsistent land data, and inefficient IT use. Two significant initiatives aimed at enhancing the efficacy of services are the digitization of land services and the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL). Still, BPN's contribution to more efficient land management has not been at its peak performance as yet”. In order to establish a land administration system that is more efficient, open, and fair, it is essential to enhance human resource capability, optimize digital technology, and strengthen collaboration across agencies.

Keywords: National Land Agency, Land Registration, Legal Certainty, Land Administration, PTSL.

PENDAHULUAN

Masyarakat Indonesia memberikan nilai sosial, ekonomi, dan budaya yang tinggi terhadap tanah, yang merupakan sumber daya strategis yang berharga. Sebagai aset bernilai tinggi, tanah menentukan struktur sosial, kesejahteraan, serta stabilitas ekonomi masyarakat. Di tengah pesatnya perkembangan pembangunan dan pertumbuhan penduduk, kebutuhan akan sistem administrasi pertanahan yang tertib, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan menjadi semakin mendesak untuk mendukung pembangunan berkelanjutan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh kalangan akademisi, pendaftaran tanah sangat penting untuk menjamin perlindungan hukum bagi pemilik tanah, terutama melalui kepastian status kepemilikan. Pendaftaran tanah pertama kali dianggap sebagai fondasi penting dalam mencegah sengketa, meminimalisasi klaim ganda, dan memberikan bukti hak yang sah kepada pemilik tanah. Melalui proses ini, pemilik memperoleh kepastian hukum sehingga dapat menggunakan tanahnya secara aman dan produktif, tanpa kekhawatiran terhadap potensi konflik di kemudian hari (Avivah, Sutaryono, & Andari, 2022).

Permasalahan pertanahan di Indonesia masih sangat kompleks dan sering ditemukan di berbagai daerah. Sengketa tanah, tumpang tindih klaim, hingga ketidaksesuaian data fisik dan yuridis merupakan persoalan yang sering muncul akibat lemahnya administrasi pertanahan. Situasi ini diperparah oleh kurangnya dokumentasi yang akurat, terbatasnya akses masyarakat terhadap informasi pertanahan, serta minimnya pembaruan data secara berkala. Kondisi tersebut berdampak pada panjangnya proses penyelesaian sengketa dan menghambat tercapainya tertib administrasi pertanahan secara nasional.

Lemahnya administrasi pertanahan tidak hanya berdampak pada masyarakat, tetapi juga mempengaruhi berbagai sektor strategis, termasuk investasi, tata ruang, dan program pembangunan pemerintah. Ketidaktepatan data tanah dapat menunda atau bahkan menggagalkan proyek pembangunan karena ketidakjelasan hak atau penggunaan lahan. Oleh sebab itu, pembenahan sistem administrasi melalui digitalisasi, modernisasi layanan, dan peningkatan kualitas sumber daya manusia menjadi kebutuhan yang tidak dapat ditunda lagi untuk menciptakan tata kelola pertanahan yang lebih efektif dan efisien.

Dari sudut pandang hukum, pendaftaran tanah merupakan sarana penting untuk menjamin kepastian terkait hak atas properti. Setelah melakukan pendaftaran, negara memberikan pengakuan resmi terhadap kepemilikan tanah sehingga pemilik memperoleh legitimasi penuh atas aset yang dimilikinya. Hal ini sangat penting karena tanpa kepastian hukum, pemilik tanah akan berada dalam posisi rentan terhadap sengketa, penyerobotan, atau pemalsuan hak. Oleh karena itu, teori kepastian hukum menegaskan bahwa pendaftaran tanah adalah bagian integral dalam menciptakan sistem hukum yang tertib, jelas, dan dapat diandalkan (Amini & Suratman, 2021).

Perkembangan teknologi turut mendorong terwujudnya administrasi pertanahan yang lebih modern melalui digitalisasi layanan. Dibandingkan dengan prosedur manual, proses pendaftaran tanah menjadi lebih cepat, transparan, dan efisien ketika Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menggunakan perangkat lunak berbasis daring. Digitalisasi ini tidak hanya mempermudah akses masyarakat terhadap layanan pertanahan, tetapi juga mengurangi peluang terjadinya maladministrasi yang selama ini sering menjadi kendala dalam pelayanan publik. Transformasi digital ini menjadi langkah strategis dalam meningkatkan kualitas tata kelola pertanahan nasional (Alam, Sriwidodo, & Halim, 2023).

Badan Pertanahan Nasional (BPN), sebagai instansi pemerintah yang menangani urusan pertanahan, memegang peranan krusial dalam mewujudkan kepastian hukum dan penataan dalam pengelolaan pertanahan. BPN bertanggung jawab menyelenggarakan pendaftaran tanah, pembaruan data fisik dan yuridis, serta penyelesaian sengketa pertanahan. Efektivitas BPN sangat menentukan keberhasilan pemerintah dalam menciptakan sistem pertanahan yang aman dan dapat dipercaya oleh masyarakat. Oleh karena itu, peningkatan kualitas pelayanan publik oleh BPN menjadi kunci dalam

memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap proses pendaftaran tanah.

Keterbatasan sumber daya manusia dan infrastruktur teknologi yang tidak merata merupakan dua dari sekian banyak hambatan yang masih menghalangi kemampuan BPN dalam melaksanakan kegiatan operasional lapangannya, serta tingginya beban kerja akibat banyaknya permohonan pendaftaran tanah. Selain itu, persepsi masyarakat terhadap layanan pertanahan masih beragam, sebagian merasa prosesnya lambat dan membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Tantangan-tantangan tersebut menunjukkan perlunya evaluasi komprehensif terhadap kinerja BPN, terutama dalam aspek pelayanan, pengawasan, serta kemampuan adaptasi terhadap perkembangan teknologi informasi.

Dengan berbagai persoalan yang ada, urgensi untuk menilai efektivitas tugas dan fungsi BPN menjadi sangat penting dalam memastikan bahwa lembaga tersebut benar-benar menjalankan perannya sesuai mandat. Evaluasi ini tidak hanya bertujuan melihat kinerja internal BPN, tetapi juga mengukur sejauh mana kebijakan pertanahan mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi masyarakat. Melalui peningkatan regulasi, penguatan digitalisasi layanan, serta pengawasan yang lebih ketat, pemerintah diharapkan dapat memperbaiki tata kelola pertanahan demi menciptakan sistem administrasi yang lebih baik, modern, dan responsif terhadap kebutuhan publik.

Dalam penelitian ini, kami bertujuan untuk menjawab pertanyaan mengenai kepatuhan Badan Pertanahan Nasional (BPN) terhadap peraturan perundang-undangan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, serta sejauh mana BPN mampu menjaga ketertiban administrasi pertanahan melalui sistem-sistem tersebut. Berangkat dari pemikiran tersebut, tujuan utama penelitian ini adalah untuk mendokumentasikan dan menganalisis bagaimana BPN melaksanakan tanggung jawab pendaftaran tanahnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, serta untuk menganalisis efektivitas peran BPN dalam mendukung terciptanya tertib administrasi pertanahan yang lebih baik dan berkeadilan.

METODE PENELITIAN

Pendekatan penelitian hukum normatif digunakan dalam studi ini untuk menganalisis ketentuan perundang-undangan, asas-asas hukum, dan norma-norma yang mengatur pendaftaran tanah. Permasalahan yang dihadapi berkaitan langsung dengan kekuasaan negara, dan itulah sebabnya pendekatan normatif ini dipilih, mekanisme pendaftaran tanah, serta pelaksanaan tugas BPN yang didasarkan pada ketentuan hukum positif. Meskipun penelitian berorientasi pada analisis normatif, pendekatan empiris tetap dimungkinkan apabila diperlukan untuk menguatkan temuan, misalnya melalui wawancara singkat atau observasi pelaksanaan layanan pertanahan guna memperoleh gambaran faktual mengenai implementasi aturan di lapangan.

Penelitian ini menggunakan berbagai pendekatan. Salah satu pendekatannya didasarkan pada peraturan perundang-undangan, yang digunakan untuk menganalisis hukum yang menjadi landasan pendaftaran tanah. “Peraturan-peraturan tersebut mencakup Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960, serta peraturan yang diterbitkan oleh Menteri ATR/BPN, Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018, dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021”. Pendekatan lainnya adalah pendekatan konseptual, yang digunakan untuk memahami konsep-konsep mendasar seperti hak atas tanah, kewenangan negara, pendaftaran tanah sistematis dan sporadis, serta sertifikat sebagai alat bukti hak. Jika penelitian melibatkan studi kasus mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah di suatu daerah, maka digunakan pendekatan kasus (*case approach*) untuk menganalisis relevansi norma dengan praktik di lapangan. Ketiga pendekatan ini memberikan kerangka analitis yang saling melengkapi dalam memahami struktur normatif maupun problematika implementasinya.

Sumber data penelitian ini mencakup bahan hukum primer, seperti peraturan perundang-undangan terkait pertanahan, “Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960, serta berbagai peraturan lain yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mengenai pendaftaran tanah”. Selain itu, digunakan pula bahan hukum tersier—seperti

kamus, ensiklopedia, dan indeks hukum—serta bahan hukum sekunder, yang meliputi buku-buku tentang hukum pertanahan, jurnal ilmiah, dan makalah akademis yang relevan. Pengumpulan data dilakukan melalui penelaahan dokumen dan literatur terkait, serta wawancara dengan pegawai BPN jika diperlukan. Data kemudian dianalisis dengan metode deskriptif kualitatif, yaitu menafsirkan norma hukum, doktrin, serta teori yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk memperoleh kesimpulan yang komprehensif mengenai efektivitas implementasinya (Sholikhah & Susilo, 2022).

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Tugas dan Fungsi BPN dalam Pendaftaran Tanah

Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga pemerintah yang berwenang di bidang pertanahan memiliki dasar kewenangan yang bersumber dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta peraturan pelaksanaannya. Dalam kerangka hukum tersebut, BPN menjalankan fungsi penyelenggaraan administrasi pertanahan sebagai bagian dari pelaksanaan hak menguasai negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UUPA, yang memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, serta pemeliharaan tanah.

Secara normatif, Demi memberikan kepastian hukum, pemerintah wajib melaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang pelaksanaannya menjadi bagian dari misi Badan Pertanahan Nasional (BPN) terkait pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai hal ini, dengan menyatakan bahwa pendaftaran tanah mencakup pengumpulan dan pengolahan data fisik maupun yuridis, pencatatan hak, serta penerbitan sertifikat sebagai bukti hak yang sah. Oleh karena itu, pendaftaran tanah merupakan langkah hukum penting yang melindungi pemegang hak atas tanah dari tuntutan hukum. (Amini & Suratman, 2022; Avivah, Sutaryono, & Andari, 2022).

Terkait pendaftaran tanah, Badan Pertanahan Nasional (BPN) wajib mematuhi prinsip-prinsip dasar tata kelola pemerintahan yang baik—termasuk kepastian hukum, kecermatan, keterbukaan, dan akuntabilitas—mengingat kegiatan tersebut merupakan tindakan tata usaha negara (*bestuursdaad*) menurut hukum administrasi negara. Oleh karena itu, guna memastikan proses pendaftaran tanah sah dan dapat dipertanggungjawabkan sepenuhnya, setiap tahapannya harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Tahapan tersebut meliputi pengukuran dan pemetaan, verifikasi data fisik dan yuridis, pengumuman data, pencatatan hak, serta penerbitan sertifikat. (Notoadmojo dkk., 2023).

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan strategi pemerintah yang bertujuan untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis. Program ini didasarkan pada sejumlah ketentuan teknis yang diterbitkan oleh Kementerian ATR/BPN. Berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Indonesia, PTSL merupakan upaya standar untuk mempercepat pelaksanaan kewajiban negara dalam mendaftarkan seluruh bidang tanah. Guna mewujudkan tata kelola pertanahan yang tertib, program ini mengedepankan pendekatan terintegrasi di wilayah administratif tertentu demi membangun basis data pertanahan yang menyeluruh dan akurat. (Anggitasari, Warka, & Sjaifurrachman, 2025; Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Zainul Hasan, F. R. & Cahyono, R., 2024).

Selain pendaftaran sistematis, pendaftaran tanah juga dilakukan secara sporadik sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu pendaftaran yang dilakukan atas permohonan individu atau badan hukum. Dalam konteks ini, Demi menjamin keabsahan hak atas tanah, Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus memeriksa secara saksama fakta fisik dan hukum terkait para pemohon. Kepastian hukum dan pelestarian hak atas tanah merupakan tujuan dari metode sistematis maupun

sporadis. (Sholikhah & Susilo, 2022).

Namun demikian, dalam implementasinya, pelaksanaan pendaftaran tanah masih menghadapi berbagai kendala yang secara normatif berkaitan dengan belum optimalnya pelaksanaan prinsip-prinsip administrasi pertanahan. Permasalahan seperti tumpang tindih data, Permasalahan dalam pengelolaan catatan pertanahan serta ketidaksesuaian antara data fisik dan data hukum mengindikasikan adanya kesenjangan antara peraturan resmi dan prosedur operasional yang sebenarnya. Selain itu, keterbatasan sumber daya manusia dan infrastruktur juga berdampak pada belum optimalnya pelaksanaan kewajiban negara dalam menjamin kepastian hukum pertanahan (Ferdiarsa, Rifai, & Aditya, 2023).

Di samping itu, permasalahan administratif seperti inkonsistensi dokumen lama, perbedaan batas fisik tanah, serta sengketa antar pemilik tanah menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah belum sepenuhnya mencerminkan prinsip kepastian hukum. Oleh karena itu, sertifikat yang diterbitkan harus memiliki nilai pembuktian yang tinggi dan memberikan perlindungan hukum terbaik bagi masyarakat, serta BPN harus memastikan bahwa seluruh prosedur pendaftaran tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. (Zaenuddin, Zahra, & Rahmayanti, 2024).

2. Efektivitas Peran BPN dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan

Secara yuridis, Sejauh mana pelaksanaan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pendaftaran tanah berhasil mencapai tujuan-tujuan hukum, seperti kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan? Inilah tolok ukur keberhasilan lembaga publik seperti BPN dalam pendaftaran tanah, di luar aspek administratif semata. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang mengatur proses pendaftaran tanah, berkaitan erat dengan efektivitas kinerja BPN dalam konteks ini. Kejelasan hukum mengenai hak atas tanah, akurasi data pertanahan, serta kualitas layanan publik yang diberikan kepada masyarakat merupakan indikator utama efektivitas tersebut. (Amini & Suratman, 2022).

Dalam kerangka normatif, tertib administrasi pertanahan mensyaratkan adanya sistem pencatatan yang lengkap, akurat, dan mutakhir terhadap seluruh bidang tanah. Hal ini mencakup informasi hukum—seperti siapa pemegang hak dan statusnya saat ini—serta informasi fisik—seperti lokasi persis, luas, dan batas-batas bidang tanah—beserta informasi mengenai peralihan hak yang telah terjadi. Ketentuan ini sejalan dengan pedoman yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah harus dilaksanakan secara terbuka dan jujur serta seluruh informasinya harus senantiasa diperbarui. Dengan demikian, efektivitas BPN sangat ditentukan oleh kemampuannya dalam menjaga konsistensi antara norma hukum dan kualitas data pertanahan yang dihasilkan (Notoadmojo dkk., 2023).

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan bentuk kebijakan afirmatif pemerintah yang secara normatif bertujuan mempercepat pelaksanaan kewajiban negara dalam mendaftarkan seluruh bidang tanah. Program ini memiliki relevansi langsung dengan amanat Pasal 19 UUPA, sehingga dapat dipandang sebagai instrumen yuridis dalam memperluas cakupan kepastian hukum hak atas tanah. Secara empiris, implementasi PTSL menunjukkan peningkatan jumlah sertifikat tanah dan perluasan cakupan wilayah terdaftar, yang mencerminkan adanya peningkatan efektivitas pelayanan pertanahan (Anggitasari, Warka, & Sjaifurrachman, 2025; Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Zainul Hasan, F. R. & Cahyono, R., 2024).

Selain itu, transformasi digital dalam pelayanan pertanahan, seperti penerapan sertifikat elektronik dan sistem layanan berbasis online, merupakan bentuk adaptasi terhadap perkembangan teknologi yang memiliki dasar dalam kebijakan administratif Kementerian ATR/BPN. Secara normatif, digitalisasi ini bertujuan untuk meningkatkan transparansi, efisiensi, dan akuntabilitas pelayanan publik. Implementasi sistem elektronik juga berkontribusi dalam meminimalkan potensi kesalahan administratif serta mengurangi peluang terjadinya penyimpangan dalam proses pelayanan (Alam, Sriwidodo, & Halim, 2023).

Namun demikian, efektivitas peran BPN dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan belum sepenuhnya optimal. Secara yuridis, hal ini tercermin dari masih adanya ketidaksesuaian antara norma hukum dengan praktik di lapangan, seperti tumpang tindih data pertanahan, lemahnya validasi data, serta sengketa tanah yang berlarut-larut. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa implementasi asas kepastian hukum dan asas kecermatan dalam administrasi pertanahan belum berjalan secara maksimal (Ferdiarsa, Rifai, & Aditya, 2023).

Di samping itu, permasalahan maladministrasi, inkonsistensi dokumen lama, serta ketidaksesuaian antara data fisik dan yuridis juga menjadi indikator belum optimalnya pelaksanaan pendaftaran tanah. Dalam perspektif hukum administrasi negara, kondisi ini mencerminkan belum sepenuhnya terpenuhinya asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas kepastian hukum dan asas akuntabilitas. Oleh karena itu, diperlukan penguatan pengawasan serta konsistensi dalam penerapan peraturan perundang-undangan agar setiap produk hukum berupa sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (Zaenuddin, Zahra, & Rahmayanti, tahun terbit).

Digitalisasi layanan yang optimal, peningkatan kualitas sumber daya manusia, dan penguatan kerja sama antarinstansi merupakan tiga cara bagi BPN untuk meningkatkan efektivitas pelaksanaan regulasi. Pembaruan dan integrasi basis data pertanahan sangatlah penting untuk memastikan keselarasan antara fakta fisik dan fakta hukum. Langkah-langkah ini bertujuan mewujudkan struktur administrasi yang adil dan transparan serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat, yang sejalan dengan tujuan hukum pertanahan. (Sholikhah & Susilo, 2022).

Secara keseluruhan, efektivitas peran BPN dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan sangat ditentukan oleh kemampuan lembaga ini dalam mengimplementasikan norma hukum secara konsisten dan adaptif terhadap perkembangan teknologi. Dengan memperkuat program PTSL, meningkatkan kualitas sistem informasi pertanahan, serta menjamin transparansi dan akuntabilitas pelayanan, BPN diharapkan mampu mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah sekaligus mendukung terciptanya tata kelola pertanahan yang modern dan berkeadilan.

KESIMPULAN

Kerangka hukum yang kuat dan jelas—termasuk Undang-Undang Pokok Agraria beserta peraturan pelaksanaannya (seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan berbagai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN)—menjadi landasan bagi pelaksanaan tugas pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Peraturan-peraturan tersebut mencakup seluruh tahapan pendaftaran tanah, mulai dari tahap pengumpulan data awal (yang meliputi survei dan verifikasi data yuridis) hingga pengumuman data hasil pengolahan kepada publik, pencatatan hak secara resmi, serta penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah. Dengan demikian, secara normatif, misi BPN mencakup aspek pelayanan publik, teknis, dan administratif, yang semuanya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah.

Namun dalam implementasinya, pelaksanaan tugas dan fungsi BPN masih menghadapi berbagai kendala teknis maupun administratif. Di banyak daerah, proses pendaftaran tanah terkendala keterbatasan sumber daya manusia, belum mutakhirnya data pertanahan, tumpang tindih peta, serta kurang optimalnya pemanfaatan teknologi informasi. Hambatan tersebut berdampak pada lambatnya proses pelayanan, ketidaksinkronan informasi pertanahan, dan meningkatnya potensi sengketa di masyarakat. Dengan demikian, meskipun kerangka regulasi sudah komprehensif, praktik di lapangan masih membutuhkan penguatan agar seluruh proses pendaftaran tanah dapat berjalan lebih efektif, akurat, dan akuntabel.

Terkait efektivitas peran BPN dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan, berbagai program seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan transformasi digital pertanahan telah menjadi langkah signifikan dalam mempercepat pelayanan dan meningkatkan kepastian hukum. Program-program tersebut membuat akses layanan menjadi lebih mudah dan terbuka bagi masyarakat, serta meminimalkan celah terjadinya kesalahan administrasi. Namun demikian, efektivitas tersebut belum sepenuhnya optimal karena masih dihadapkan pada berbagai hambatan seperti ketidaksesuaian

data fisik dan yuridis, sengketa lahan yang belum terselesaikan, kualitas infrastruktur digital yang tidak merata, serta persoalan integritas dan koordinasi antarinstansi. Kondisi ini menunjukkan bahwa perbaikan yang lebih sistematis masih diperlukan untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan secara menyeluruh.

Sebagai upaya perbaikan ke depan, beberapa strategi dapat dilakukan untuk meningkatkan kualitas pendaftaran tanah dan efektivitas peran BPN. Optimalisasi digitalisasi pertanahan merupakan langkah penting untuk mempercepat proses, meningkatkan transparansi, dan menekan potensi kesalahan data. Selain itu, sumber daya manusia BPN perlu terus dilatih untuk meningkatkan kemampuan dan kompetensi mereka. Sinkronisasi data lahan yang lebih baik juga membutuhkan koordinasi yang lebih besar antara instansi pemerintah federal dan negara bagian, penyempurnaan regulasi serta integrasi basis data pertanahan menjadi kebutuhan mendesak agar proses pendaftaran tanah dapat berjalan lebih efisien, modern, dan adaptif terhadap perkembangan kebutuhan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Hukum Agraria di Indonesia. (n.d.). Prenada Media.

Hukum Pertanahan. (n.d.). UMSU Press.

Ismail, N. (2024). Hukum Pengurusan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah. Setara Press.

Ismaya, S. H., & M.H. (Edisi ke-2). Hukum Administrasi Pertanahan. (n.d.).

Wiriani, W. (2024). Buku Hukum Aturan Pertanahan. Deepublish.

Undang Undang

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2018 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Pendaftaran Tanah.

Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Jurnal

Alam, A., Sriwidodo, J., & Halim, A. N. (2023). Kepastian hukum pendaftaran tanah melalui Pejabat PPAT secara online: penggunaan aplikasi Kementerian ATR/BPN. SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah, 2(9), 3576–3588.

Amini, S., & Suratman. (2022). Pentingnya pendaftaran tanah: perspektif teori kepastian hukum. Jurnal Hukum dan Kenotariatan.

Anggitasari, A. M., Warka, M., & Sjaifurrachman, S. (2025). The Concept of Complete Systematic Land Registration (PTSL) in Providing Legal Certainty Guarantees to Land Rights Holders. International Journal of Sociology and Law, 2(3), 59–76.

Avivah, L. N., Sutaryono, & Andari, D. W. T. (2022). Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah. Tunas Agraria, 5(3), 197–210.

Ferdiarsa, F., Rifai, M., & Aditya, I. (2023). Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai Upaya Percepatan Pendaftaran Tanah di Kota Bekasi. Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan..

Maharaja, A. A., Karjoko, L., & Nagara, A. S. (2024). Detailed Land Registration Mechanism and Its Legality in Makassar City from the Perspective of the Historical School. Sosioedukasi: Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan dan Sosial.

Notoadmojo, C. M., & dkk. (2023). Digital Revolution in Land Affairs: Transformation of Land Certificates Through Electronic Mortgage Service. The Indonesian Journal of International Clinical Legal Education.

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Zainul Hasan, F. R., & Cahyono, R. (2024). Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor BPN Kab. Probolinggo. Justness: Jurnal Hukum Politik dan Agama, 4(1).

Sholikhah, A. N., & Susilo, A. B. (2022). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di BPN Kabupaten Magelang pada Masa Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Perkantoran. ADIL Indonesia Journal.

Zaenuddin, F., Zahra, H., & Rahmayanti, I. F. (2024). Optimizing Systematic Land Registration (PTSL) to

Enhance Legal Certainty of Land Ownership Rights: Collaboration with Religious Value in Indonesia.
Religion and Policy Journal.