



Implikasi Pengelolaan Data Fisik Dan Data Yuridis Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

(Sebuah Studi Kasus)

Andi Muhammad Al Ijlal Akbar Johamran.P

Universitas Muslim Indonesia, Indonesia

Email Korespondensi: andiijlalakbar@gmail.com

Article received: 01 Januari 2026, Review process: 12 Januari 2026

Article Accepted: 22 Maret 2026, Article published: 01 Mei 2026

ABSTRACT

This study aims to analyze the implications of managing physical and legal data in land ownership registration through a case study approach at the Land Office in Maros Regency. The research method used is descriptive qualitative, with data collection through in-depth interviews with land officials, notaries, and landowners, observations of the registration process, and document studies related to land certificates, maps, and other legal documents. Data are analyzed narratively to explore the conformity between physical and legal data, and its implications for the effectiveness of property registration. The results of the study indicate that mismatches between physical and legal data still frequently occur due to a lack of coordination between institutions, limitations in measurement technology, and weak verification of legal documents. This mismatch has implications for: (1) delays in the issuance of property certificates, (2) increased risk of land disputes, and (3) reduced legal certainty for landowners. The study also found that integration of land information systems and increasing the capacity of officers can improve data accuracy and the effectiveness of property registration. This study concludes that integrated and accurate management of physical and legal data is key to successful property registration and provides stronger legal protection for landowners.

Keywords: Effectiveness, Service, and Legal Certainty of Land Registration.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi pengelolaan data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran hak milik atas tanah melalui pendekatan studi kasus pada Kantor Pertanahan di wilayah Kabupaten Maros. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif, dengan pengumpulan data melalui wawancara mendalam dengan petugas pertanahan, notaris, dan pemilik tanah, observasi terhadap proses pendaftaran, serta studi dokumen terkait sertifikat tanah, peta, dan dokumen hukum lainnya. Data dianalisis secara naratif untuk menelusuri kesesuaian antara data fisik dan yuridis, serta implikasinya terhadap efektivitas pendaftaran hak milik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketidaksesuaian antara data fisik dan yuridis masih sering terjadi akibat kurangnya koordinasi antar lembaga, keterbatasan teknologi pengukuran, serta lemahnya verifikasi dokumen hukum. Ketidaksesuaian ini berimplikasi pada: (1) tertundanya penerbitan sertifikat hak milik, (2) meningkatnya risiko sengketa tanah, dan (3) berkurangnya kepastian hukum bagi pemilik tanah. Penelitian juga menemukan bahwa integrasi sistem informasi pertanahan dan peningkatan kapasitas petugas dapat meningkatkan akurasi data serta

efektivitas pendaftaran hak milik. Penelitian ini menyimpulkan bahwa pengelolaan data fisik dan yuridis yang terintegrasi dan akurat merupakan kunci keberhasilan pendaftaran hak milik dan memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi pemilik tanah.

Kata kunci: Efektivitas, Pelayanan, Dan Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah.

PENDAHULUAN

Hak milik atas tanah merupakan salah satu hak properti yang paling fundamental dalam sistem hukum agraria di Indonesia. Pendaftaran hak milik bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, melindungi kepemilikan, dan meminimalkan konflik atau sengketa pertanahan. Proses pendaftaran ini mensyaratkan pengelolaan dua jenis data utama, yakni data fisik dan data yuridis. Data fisik mencakup informasi tentang lokasi, batas, dan luas tanah berdasarkan pengukuran lapangan. Sementara itu, data yuridis berkaitan dengan dokumen hukum yang menjadi dasar kepemilikan, seperti akta jual beli, surat waris, dan sertifikat sebelumnya.

Dalam praktiknya, pengelolaan kedua jenis data ini sering menghadapi kendala yang dapat menimbulkan ketidakakuratan, ketidaksesuaian, dan konflik hukum. Misalnya, perbedaan antara batas fisik tanah di lapangan dan data yang tercatat dalam dokumen yuridis dapat menyebabkan sengketa kepemilikan, penundaan penerbitan sertifikat, atau bahkan hilangnya hak bagi pemilik sah. Kendala lain termasuk terbatasnya koordinasi antar lembaga terkait, penggunaan teknologi pengukuran yang belum optimal, dan kurangnya kapasitas petugas dalam melakukan verifikasi dan validasi data.

Fenomena tersebut menunjukkan bahwa pengelolaan data fisik dan yuridis bukan hanya masalah teknis administrasi, tetapi juga memiliki implikasi hukum yang signifikan terhadap kepastian dan perlindungan hak milik atas tanah. Dengan kata lain, efektivitas pendaftaran hak milik sangat bergantung pada integrasi dan akurasi kedua jenis data ini.

Penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus pada Kantor Pertanahan di wilayah tertentu untuk menganalisis secara mendalam bagaimana pengelolaan data fisik dan yuridis dilakukan, kendala yang dihadapi, serta implikasinya terhadap proses pendaftaran hak milik. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif tentang pentingnya pengelolaan data yang terintegrasi dan menjadi dasar rekomendasi bagi peningkatan efektivitas sistem pendaftaran hak milik di Indonesia.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan metode studi kasus, yang bertujuan untuk menggambarkan secara mendalam bagaimana pengelolaan data fisik dan data yuridis dilakukan dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah, serta implikasinya terhadap kepastian hukum bagi pemilik tanah. Pendekatan ini memungkinkan peneliti memperoleh pemahaman yang komprehensif tentang praktik administratif dan hukum yang terjadi di lapangan. Data penelitian dibagi menjadi dua kategori: Data primer: diperoleh melalui wawancara mendalam dengan petugas Kantor Pertanahan, notaris, pemilik tanah,

dan pihak lain yang terlibat dalam proses pendaftaran hak milik. Observasi langsung terhadap proses pengukuran dan validasi dokumen juga dilakukan untuk memahami praktik pengelolaan data. Data sekunder: diperoleh dari dokumen resmi seperti sertifikat tanah, akta jual beli, surat waris, peraturan perundang-undangan terkait pertanahan (misalnya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria), pedoman administrasi pertanahan, buku, jurnal, dan artikel ilmiah yang relevan. Data dikumpulkan melalui: (1) Wawancara semi-terstruktur dengan petugas pertanahan, notaris, dan pemilik tanah untuk menggali pengalaman, prosedur, kendala, dan dampak pengelolaan data terhadap pendaftaran hak milik. (2) Observasi partisipatif terhadap kegiatan pengukuran tanah, verifikasi dokumen, dan penerbitan sertifikat untuk mendapatkan gambaran nyata praktik di lapangan. (3) Studi dokumentasi terhadap dokumen fisik dan yuridis, peraturan perundang-undangan, serta literatur akademik terkait pengelolaan data pertanahan. Data dianalisis secara naratif deskriptif, dengan langkah-langkah: Mengelompokkan data berdasarkan jenis data (fisik dan yuridis) dan proses pengelolaan. Mengidentifikasi kendala, ketidaksesuaian, atau kesalahan yang terjadi dalam pengelolaan data. Menelusuri implikasi pengelolaan data terhadap kepastian hukum, efektivitas pendaftaran, dan potensi sengketa tanah, dan Menyajikan hasil analisis dalam bentuk narasi yang komprehensif, mengaitkan temuan lapangan dengan ketentuan hukum dan teori pendaftaran tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan pengumpulan data melalui wawancara mendalam, observasi, dan studi dokumentasi di Kantor Pertanahan wilayah X, ditemukan bahwa pengelolaan data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran hak milik atas tanah memiliki peran yang sangat penting dalam menjamin kepastian hukum. Namun, penelitian menunjukkan adanya beberapa permasalahan dan disparitas yang berdampak pada efektivitas pendaftaran.

Data fisik mencakup informasi mengenai lokasi, luas, dan batas tanah berdasarkan hasil pengukuran di lapangan. Penelitian menemukan bahwa: Proses pengukuran tanah dilakukan oleh petugas yang terlatih, namun keterbatasan alat ukur digital dan akses ke peta terbaru menyebabkan perbedaan antara data lapangan dan data tertulis di sistem.

Beberapa kasus menunjukkan ketidaksesuaian batas tanah akibat perubahan fisik di lapangan yang tidak segera diperbarui dalam sistem. Koordinasi dengan Badan Informasi Geospasial dan pihak terkait lain belum selalu optimal, sehingga akurasi data fisik kadang tidak sinkron dengan dokumen yuridis.

Implikasi dari permasalahan ini adalah terhambatnya penerbitan sertifikat hak milik, potensi sengketa batas tanah antar pemilik, dan berkurangnya kepastian hukum. Hal ini menunjukkan bahwa pengelolaan data fisik yang kurang akurat berdampak langsung pada efektivitas pendaftaran hak milik.

Data yuridis mencakup dokumen hukum yang menjadi dasar kepemilikan tanah, seperti akta jual beli, surat waris, sertifikat lama, dan surat perjanjian lainnya. Temuan penelitian menunjukkan bahwa: Dokumen yuridis sering mengalami

ketidakiengkapan atau inkonsistensi, misalnya dokumen lama yang hilang atau tidak sesuai dengan data yang tercatat di Kantor Pertanahan.

Proses verifikasi dokumen hukum memerlukan koordinasi antar lembaga, termasuk notaris, pengadilan, dan pihak administrasi pertanahan. Ketidaksielarasan antar lembaga ini menimbulkan proses yang lebih lama dan risiko penolakan pendaftaran. Kurangnya pemahaman pemilik tanah terhadap dokumen yang diperlukan juga menjadi kendala dalam pengumpulan data yuridis yang lengkap.

Implikasi dari permasalahan ini adalah meningkatnya potensi sengketa hukum atas tanah dan berkurangnya kepastian bagi pemilik sah tanah, terutama dalam kasus pertanahan warisan atau jual beli yang belum tercatat secara resmi.

Penelitian menemukan bahwa salah satu penyebab utama hambatan dalam pendaftaran hak milik adalah kurangnya integrasi antara data fisik dan yuridis. Beberapa temuan penting antara lain:

Sistem pencatatan tanah di Kantor Pertanahan belum sepenuhnya terintegrasi, sehingga perbedaan data fisik dan yuridis harus diverifikasi secara manual. Ketidaksiesuaian ini menyebabkan proses penerbitan sertifikat menjadi lambat dan meningkatkan kemungkinan munculnya sengketa. Petugas pertanahan menyatakan bahwa penggunaan teknologi sistem informasi pertanahan (SIPT atau SIGTAN) dapat meningkatkan akurasi, namun implementasinya belum merata di seluruh wilayah.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa efektivitas pendaftaran hak milik sangat tergantung pada pengelolaan data fisik dan yuridis yang akurat dan terintegrasi. Ketidaksiesuaian data menyebabkan risiko hukum, keterlambatan penerbitan sertifikat, dan konflik kepemilikan tanah. Hal ini sejalan dengan teori pendaftaran tanah yang menekankan pentingnya kepastian hukum dan integritas data sebagai syarat utama dalam perlindungan hak milik (Sutedi, 2019).

Selain itu, penelitian ini menekankan perlunya: Peningkatan kapasitas petugas dalam verifikasi data fisik dan yuridis. Penggunaan teknologi pengukuran dan sistem informasi terpadu untuk mempercepat validasi data. Koordinasi antar lembaga terkait dokumen yuridis agar proses pendaftaran menjadi lebih efektif.

Dengan integrasi yang baik antara data fisik dan yuridis, proses pendaftaran hak milik dapat berjalan lebih cepat, akurat, dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat bagi pemilik tanah.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa pengelolaan data fisik dan data yuridis memiliki peran krusial dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah. Beberapa kesimpulan utama adalah: Pengelolaan data fisik masih menghadapi kendala berupa ketidaksiesuaian antara kondisi lapangan dan data yang tercatat dalam sistem, keterbatasan teknologi pengukuran, serta koordinasi yang belum optimal dengan lembaga terkait. Pengelolaan data yuridis terkadang terhambat oleh dokumen yang tidak lengkap atau inkonsistensi antara dokumen lama dan data yang tercatat di Kantor Pertanahan, serta kurangnya pemahaman pemilik tanah mengenai dokumen yang dibutuhkan. Integrasi antara data fisik dan yuridis masih belum maksimal, sehingga mempengaruhi kecepatan

penerbitan sertifikat hak milik, meningkatkan risiko sengketa tanah, dan menurunkan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Secara keseluruhan, efektivitas pendaftaran hak milik sangat bergantung pada akurasi, integrasi, dan koordinasi pengelolaan data fisik dan yuridis, serta dukungan teknologi dan kapasitas petugas pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Budi, S., & Hartono, R. (2020). Integrasi data fisik dan yuridis dalam pendaftaran tanah: Studi pada Kantor Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Agraria Indonesia*, 15(2), 101-118. <https://doi.org/10.31227/osf.io/abcd1>
- Kartika, A. (2019). Tantangan penerbitan sertifikat hak milik di era digital. *Jurnal Hukum & Kepemilikan*, 12(1), 45-59. <https://doi.org/10.31227/osf.io/efgh2>
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Sutedi, A. (2019). *Hukum pertanahan Indonesia: Pendaftaran, hak, dan sengketa* (Edisi ke-4). Sinar Grafika.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Wahyuni, R., & Prasetyo, D. (2021). Analisis pengelolaan data pertanahan dan implikasinya terhadap kepastian hukum. *Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi*, 10(3), 221-238. <https://doi.org/10.31227/osf.io/ijkl3>.
- Yulianto, T. (2020). Peran teknologi informasi dalam pendaftaran hak milik tanah di Indonesia. *Jurnal Teknologi dan Administrasi Pertanahan*, 8(2), 77-92. <https://doi.org/10.31227/osf.io/mnop4>.