

**AKIBAT HUKUM TERHADAP KETERLAMBATAN PENYERAHAN
SERTIFIKAT TANAH OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA
BANDUNG DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA
*LEGAL CONSEQUENCES OF DELAYS IN THE ISSUANCE OF LAND
CERTIFICATES BY THE BANDUNG CITY LAND OFFICE FROM A CIVIL
LAW PERSPECTIVE***

Vriscilla Akasya Putri Hidayat dan Dedy Hernawan

Fakultas Hukum, Universitas Pasundan

Korespondensi Penulis :

Citation Structure Recommendation :

Hidayat, Vriscilla Akasya Putri, Dedy Hernawan. *Akibat Hukum terhadap Keterlambatan Penyerahan Sertifikat Tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung dalam Perspektif Hukum Perdata*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah melalui penerbitan dan penyerahan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan keterlambatan penyerahan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandung. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keterlambatan tersebut disebabkan oleh kekurangan persyaratan administrasi, kendala alih media sertifikat analog ke elektronik dan gangguan sistem elektronik. Keterlambatan tersebut berdampak pada tertundanya pelaksanaan hak-hak keperdataan masyarakat, seperti transaksi jual beli, pembebanan hak tanggungan dan pengajuan kredit. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan efektivitas pelayanan guna menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Keterlambatan, Sertifikat Tanah

ABSTRACT

Land registration aims to provide legal certainty and legal protection to land rights holders through the issuance and delivery of certificates as strong evidence. However, in practice, delays in the delivery of land certificates are still encountered at the Bandung City Land Office. Research findings indicate that these delays are caused by incomplete administrative requirements, challenges in transitioning from analog to electronic certificates, and disruptions in the electronic system. These delays result in the postponement of the exercise of the public's civil rights, such as sales and purchase transactions, the establishment of liens, and credit applications. Therefore, service effectiveness must be improved to ensure legal certainty for the public.

Keywords: Legal Certainty, Delays, Land Certificates

A. PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi dasar hukum utama dalam pengaturan pertanahan di Indonesia. UUPA menetapkan prinsip-prinsip dasar seperti kesatuan hukum agraria, fungsi sosial hak atas tanah, serta penjaminan berbagai hak rakyat atas tanah.¹ Salah satu instrumen yang digunakan untuk mewujudkan kepastian hukum tersebut adalah penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA. Melalui pendaftaran tanah, pemerintah memberikan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat bagi pemegang hak atas tanah.²

Ketentuan tersebut kemudian dipertegas dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, menyediakan informasi bagi pihak yang berkepentingan, serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Dengan demikian, pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi sebagai kegiatan administratif, melainkan juga sebagai instrumen perlindungan hukum yang menjamin pengakuan dan kepastian hak atas tanah bagi masyarakat.³

Seiring perkembangan hukum pertanahan nasional dan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja sebagaimana sudah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, pemerintah melakukan pembaruan regulasi melalui Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.^{4,5}

¹ Retno Sulistyaningsih, *Reforma Agraria di Indonesia, Perspektif: Kajian Masalah Hukum dan Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, p.1.

² Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043, Ps.19.

³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, LN Tahun 1997 No.59, TLN. No.3696, Ps.3.

⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang*, UU No.6 Tahun 2023, LN Tahun 2023 No.41, TLN No.6856.

⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah*, PP No.18 Tahun 2021, LN Tahun 2021 No.77, TLN No.5688.

Selain itu, transformasi digital dalam pelayanan pertanahan diwujudkan melalui penerapan Sertipikat Elektronik (Sertipikat-el) yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.⁶ Kebijakan tersebut bertujuan meningkatkan efektivitas, efisiensi dan akuntabilitas pelayanan pertanahan melalui sistem administrasi berbasis elektronik.⁷

Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia dilaksanakan melalui dua mekanisme, yaitu pendaftaran tanah sistematis yang dilakukan secara serentak berdasarkan program pemerintah dan pendaftaran tanah sporadik yang dilakukan atas permohonan individu atau pihak yang berkepentingan. Kedua mekanisme tersebut bertujuan mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas hak atas tanah melalui sistem administrasi pertanahan yang tertib dan teratur.⁸

Meskipun demikian, keberhasilan penyelenggaraan pendaftaran tanah tidak hanya diukur dari terbitnya sertifikat tanah, tetapi juga dari terserahkannya sertifikat tersebut kepada pemegang hak secara tepat waktu. Penyerahan sertifikat merupakan tahap akhir yang menentukan karena sejak diterima oleh pemegang hak, sertifikat dapat digunakan sebagai alat bukti hak yang kuat sekaligus sebagai dasar pelaksanaan berbagai perbuatan hukum keperdataan. Oleh karena itu, keterlambatan penyerahan sertifikat berpotensi menimbulkan konflik dan ketidakpuasan masyarakat dan menghambat terwujudnya tujuan pendaftaran tanah berupa kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat.⁹

Penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan bagian dari pelayanan publik yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan sebagai penyelenggara pelayanan publik. Selain tunduk pada ketentuan hukum pertanahan, penyelenggaraan pelayanan tersebut juga harus memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang Nomor

⁶ Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah*, Permen ATR/KBP No.3 Tahun 2023, BN Tahun 2023 No.461.

⁷ Ni Wayan Restiti, *Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 terhadap Perubahan Sertipikat Tanah Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli*, Disertasi, Universitas Pendidikan Ganesha, 2025, p.4.

⁸ Sulasiyah Amini, Suratman, *Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol.6, No.3 (Agustus 2022), p.1327.

⁹ Nathania, dkk., *Solusi Mengatasi Krisis Tanah dan Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia dalam Mewujudkan Kepastian Hukum*, META JOURNAL, Vol.2, No.2 (November 2024).

25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik. Pasal 21 huruf d Undang-Undang tersebut mengatur bahwa setiap Standar Pelayanan sekurang-kurangnya harus memuat jangka waktu penyelesaian sebagai bentuk pemberian kepastian pelayanan kepada masyarakat. Pengaturan tersebut menunjukkan bahwa kepastian waktu merupakan salah satu unsur penting dalam penyelenggaraan pelayanan publik untuk menjamin kepastian hukum, transparansi dan akuntabilitas pelayanan.¹⁰

Implementasi ketentuan tersebut tercermin dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang mengatur bahwa setiap jenis pelayanan pertanahan wajib memiliki standar pelayanan yang memuat persyaratan, prosedur, jangka waktu pelayanan, biaya, produk pelayanan, serta mekanisme penanganan pengaduan. Dalam lampiran peraturan tersebut bahkan ditentukan secara rinci tahapan penyelesaian pelayanan, mulai dari penerimaan berkas, pemeriksaan, verifikasi, penyelesaian produk pelayanan, pencatatan, hingga penyerahan dan pengiriman produk pelayanan kepada pemohon. Sebagai contoh, standar pelayanan pemberian Hak Guna Usaha (HGU) maupun pemberian Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai menetapkan jangka waktu penyelesaian selama 76 (tujuh puluh enam) hari kerja, yang di dalamnya mencakup tahapan penyerahan dan pengiriman produk pelayanan selama 4 (empat) hari kerja.¹¹

Sebelumnya, dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan juga dikenal adanya standar waktu penyelesaian pelayanan, bahkan dalam praktik pendaftaran tanah pertama kali sebagaimana dijelaskan dalam beberapa penelitian terdahulu, penyelesaian pelayanan sejak pemenuhan persyaratan, pengukuran, hingga penyerahan sertifikat tanah kepada pemohon dilakukan dalam jangka waktu sekitar 90 (sembilan puluh) hari. Akan tetapi meskipun pengaturan tersebut telah mengalami perubahan melalui perkembangan regulasi di bidang pertanahan,

¹⁰ Indonesia, *Undang-Undang tentang Pelayanan Publik*, UU No.25 Tahun 2009, LN Tahun 2009 No.112, TLN No.5038, Ps.21 huruf d.

¹¹ Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional*, Permen ATR/KBPN No.4 Tahun 2017, BN Tahun 2017 No.431.

substansi mengenai pentingnya kepastian jangka waktu pelayanan tetap dipertahankan sebagai bagian dari standar pelayanan publik.¹²

Dalam praktiknya, proses penyerahan sertifikat tanah masih menghadapi berbagai kendala administratif. Pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, penyerahan sertifikat dilakukan melalui Back Office Loker Pelayanan Penyerahan yang bertugas melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen, verifikasi data dan administrasi penyerahan sertifikat kepada pemohon. Namun demikian, masih ditemukan berbagai hambatan berupa ketidaklengkapan persyaratan, ketidaksesuaian data, maupun kendala teknis dalam sistem elektronik yang menyebabkan sertifikat belum dapat diserahkan sesuai waktu yang ditentukan.¹³

Berdasarkan data Back Office Loker Pelayanan Penyerahan Kantor Pertanahan Kota Bandung, pada periode 2015–2024 tercatat sebanyak 288 berkas mengalami penundaan penyerahan sertifikat, sedangkan pada tahun 2025 jumlah tersebut meningkat menjadi 395 berkas. Data tersebut menunjukkan bahwa permasalahan keterlambatan penyerahan sertifikat masih terjadi meskipun sistem administrasi pertanahan telah mengalami modernisasi melalui digitalisasi layanan dan penerapan sertifikat elektronik.¹⁴

Keterlambatan penyerahan sertifikat tanah tidak hanya berdampak pada kualitas pelayanan publik, tetapi juga dapat menimbulkan akibat hukum dalam ranah hukum perdata. Sertifikat tanah merupakan alat bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat serta menjadi dasar bagi berbagai perbuatan hukum, seperti jual beli, hibah, pewarisan, pembebanan hak tanggungan, maupun pengajuan kredit kepada lembaga perbankan. Selama sertifikat belum diterima oleh pemegang hak, penggunaan dan pemanfaatan hak keperdataan atas tanah tersebut menjadi terhambat.¹⁵

¹² Firman, dkk., *Kualitas Penyelenggaraan Pelayanan Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah*, Jurnal Pendidikan Sejarah dan Riset Sosial Humaniora, Vol.4, No.3 (Agustus-Desember 2024), p.173.

¹³ Tengku Ine Hendriana, dkk., *Pelayanan Publik Penyerahan Sertifikat Tanah Pada Loker Pelayanan Penyerahan di Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung*, Jurnal Digitalisasi Administrasi Bisnis, Vol.2, No.1 (Juni 2024), p.1.

¹⁴ Wawancara dengan Johan Kaedi, Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak dan Pembinaan PPAT Kota Bandung, *Wawancara Mengenai Pelaksanaan Penyerahan Sertifikat Tanah dan Faktor Penyebab Keterlambatan di Kantor Pertanahan Kota Bandung*, Bandung, 21 Desember 2025.

¹⁵ Elita Rahmi, *Pembuktian Sertifikat Tanah & Kapita Selekta Hukum Agraria*, Pentas Grafika, Jakarta, 2021, p.49.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini mengkaji beberapa permasalahan, yaitu: (1) bagaimana pengaturan hukum mengenai penerbitan dan penyerahan sertifikat tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia; (2) bagaimana akibat hukum keterlambatan penyerahan sertifikat tanah terhadap hak keperdataan pemohon dan (3) bagaimana Upaya penyelesaian dan perlindungan hukum terhadap keterlambatan penyerahan sertifikat tanah.

B. PEMBAHASAN

1. Pengaturan Hukum Mengenai Penerbitan dan Penyerahan Sertifikat Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia

Penerbitan dan penyerahan sertifikat tanah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagai instrumen untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, tujuan tersebut secara tegas ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA yang mengamanatkan penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia sebagai sarana pemberian kepastian hukum atas hak-hak atas tanah.¹⁶ Sertifikat yang diterbitkan melalui proses pendaftaran tanah selanjutnya berfungsi sebagai alat bukti hak yang kuat sehingga memiliki kedudukan penting dalam menjamin perlindungan hukum bagi pemegang hak.¹⁷

Pengaturan lebih lanjut mengenai tujuan dan pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum, menyediakan informasi pertanahan dan mewujudkan tertib administrasi pertanahan.¹⁸ Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan pendaftaran tanah tidak hanya diukur dari diterbitkannya sertifikat, tetapi juga dari terpenuhinya hak masyarakat untuk memperoleh dan memanfaatkan sertifikat tersebut sebagai alat bukti hak atas tanah.

¹⁶ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, Ps.19.

¹⁷ Noor Atikah, *Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Vol.1, No 3 (Juli 2022), p.280.

¹⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, Ps.3.

Perkembangan regulasi pertanahan kemudian mengalami penyesuaian melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah yang memperkenalkan sistem sertipikat elektronik sebagai bagian dari transformasi digital pelayanan pertanahan. Kehadiran regulasi tersebut menunjukkan adanya orientasi pemerintah untuk meningkatkan efektivitas, efisiensi dan akuntabilitas pelayanan pertanahan melalui pemanfaatan teknologi informasi.¹⁹ Dengan demikian, sistem pendaftaran tanah tidak lagi berorientasi pada penerbitan dokumen fisik semata, melainkan juga pada penyediaan layanan pertanahan yang cepat, transparan, dan mudah diakses masyarakat.

Berdasarkan penelusuran terhadap Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, tidak ditemukan pengaturan yang secara khusus menetapkan batas waktu penyerahan sertifikat tanah kepada pemegang hak setelah sertifikat diterbitkan. Pengaturan dalam berbagai peraturan tersebut lebih berfokus pada penyelenggaraan pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat, serta pengelolaan administrasi pertanahan.

Adapun mengenai kepastian waktu penyerahan sertifikat, pengaturannya lebih banyak ditemukan dalam rezim pelayanan publik, yaitu melalui Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik yang mewajibkan setiap penyelenggara pelayanan menetapkan standar pelayanan yang memuat jangka waktu penyelesaian, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian ATR/BPN yang mengatur bahwa setiap jenis pelayanan pertanahan wajib memiliki standar mengenai persyaratan, prosedur, jangka waktu pelayanan, biaya, produk pelayanan dan mekanisme penanganan pengaduan. Dengan demikian,

¹⁹ Erni Darmayanti, dkk., *Sosialisasi Peraturan Menteri Aturan ATR No.3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah*, Judimas (Jurnal Inovasi Pengabdian Kepada Masyarakat), Vol.4, No.2 (Desember 2023), p.137.

penyerahan sertifikat tanah pada dasarnya merupakan bagian dari mekanisme pelayanan administrasi pertanahan yang dilaksanakan berdasarkan standar pelayanan, bukan diatur sebagai norma tersendiri dalam peraturan mengenai pendaftaran tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Johan Kaedi, S.H., selaku Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kota Bandung, diketahui bahwa prosedur penerbitan hingga penyerahan sertifikat tanah dilaksanakan berdasarkan standar operasional prosedur yang berlaku di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Narasumber menjelaskan bahwa pada pelayanan peralihan hak, proses pelayanan sejak pendaftaran, pembayaran Surat Perintah Setor (SPS), hingga penyerahan sertifikat ditargetkan selesai dalam waktu 5 (lima) hari kerja. Namun demikian, dalam pelaksanaannya keterlambatan penyerahan sertifikat dapat terjadi apabila terdapat kendala pada sistem elektronik, proses alih media sertifikat, koordinasi dengan Pusat Data dan Informasi (Pusdatin), maupun karena persyaratan administrasi dari pemohon belum lengkap.²⁰

Dengan demikian, pengaturan hukum mengenai penerbitan sertifikat tanah dalam sistem hukum pertanahan Indonesia telah diatur secara komprehensif melalui UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. Namun, pengaturan mengenai penyerahan sertifikat tanah beserta batas waktu penyerahannya tidak diatur secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, melainkan menjadi bagian dari standar pelayanan publik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian ATR/BPN. Oleh karena itu, kepastian mengenai penyerahan sertifikat lebih diwujudkan melalui mekanisme standar pelayanan administrasi daripada melalui pengaturan substantif dalam hukum pendaftaran tanah.

²⁰ Wawancara dengan Johan Kaedi, Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak dan Pembinaan PPAT Kota Bandung, *Wawancara Lanjutan Mengenai Pelaksanaan Penyerahan Sertifikat Tanah dan Faktor Penyebab Keterlambatan di Kantor Pertanahan Kota Bandung*, Bandung, 10 Juni 2026.

2. Akibat Hukum Keterlambatan Penyerahan Sertifikat Tanah terhadap Hak Keperdataan Pemohon

Sertifikat tanah merupakan alat bukti hak yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.²¹ Keberadaan sertifikat tidak hanya berfungsi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi juga menjadi sarana bagi pemegang hak untuk melaksanakan berbagai perbuatan hukum keperdataan. Oleh karena itu, penerbitan sertifikat harus diikuti dengan penyerahan kepada pemegang hak agar tujuan pendaftaran tanah berupa kepastian hukum dan perlindungan hukum dapat terwujud secara efektif.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Johan Kaedi, S.H., selaku Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kota Bandung, keterlambatan penyerahan sertifikat tanah umumnya disebabkan oleh ketidaklengkapan persyaratan administrasi, kendala alih media sertifikat analog ke sertifikat elektronik, serta gangguan pada sistem elektronik yang memerlukan penanganan dari Pusat Data dan Informasi (Pusdatin) Kementerian ATR/BPN. Meskipun persentase keterlambatan relatif kecil dibandingkan keseluruhan pelayanan yang diberikan, kondisi tersebut tetap berpotensi menimbulkan konsekuensi hukum bagi pemohon.²²

Akibat hukum yang paling nyata adalah tertundanya pelaksanaan hak-hak keperdataan pemegang hak atas tanah. Dalam praktiknya, sertifikat tanah menjadi syarat utama dalam berbagai perbuatan hukum, seperti jual beli, hibah, pewarisan, pembebanan hak tanggungan, pemecahan sertifikat, maupun pengajuan kredit kepada lembaga perbankan. Ketika sertifikat belum diserahkan, pemegang hak tidak dapat menggunakan hak atas tanahnya secara optimal meskipun secara yuridis hak tersebut telah terdaftar dan diakui oleh negara.

Hasil wawancara menunjukkan bahwa keterlambatan penyerahan sertifikat sering kali menyebabkan tertundanya transaksi yang direncanakan oleh masyarakat, seperti pelaksanaan akad jual beli maupun proses pengajuan kredit di perbankan.

²¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, Ps.19 Ayat (2) Huruf c.

²² Wawancara dengan Johan Kaedi, Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak dan Pembinaan PPAT Kota Bandung, *Wawancara Lanjutan Mengenai Pelaksanaan Penyerahan Sertifikat Tanah dan Faktor Penyebab Keterlambatan di Kantor Pertanahan Kota Bandung*, Bandung, 10 Juni 2026.

Kondisi tersebut mengakibatkan pemohon kehilangan kesempatan untuk segera memanfaatkan tanahnya dalam kegiatan ekonomi dan hubungan hukum lainnya. Dengan demikian, keterlambatan penyerahan sertifikat tidak hanya berdampak administratif, tetapi juga berdampak langsung terhadap pemanfaatan hak-hak keperdataan pemohon.

Ditinjau dari teori kepastian hukum, keterlambatan penyerahan sertifikat menunjukkan belum optimalnya pelaksanaan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh keberadaan norma hukum dan penerbitan sertifikat, melainkan juga oleh kemampuan pemegang hak untuk memperoleh dan menggunakan sertifikat tersebut sebagai alat bukti hak yang sah. Selama sertifikat masih berada dalam penguasaan instansi penerbit, manfaat hukum yang seharusnya diperoleh masyarakat belum dapat dinikmati secara penuh.

Dalam perspektif hukum perdata, keterlambatan penyerahan sertifikat tanah menyebabkan tertundanya pelaksanaan hak subjektif pemegang hak atas tanah. Hak subjektif tersebut meliputi kewenangan untuk menggunakan, menikmati, mengalihkan, maupun membebani hak atas tanah melalui berbagai perbuatan hukum perdata. Akibatnya, meskipun hak atas tanah telah terdaftar secara yuridis, pemegang hak belum dapat secara optimal melaksanakan hubungan hukum keperdataan yang memerlukan sertifikat sebagai alat bukti maupun syarat administratif.²³

Selain menghambat pemanfaatan hak-hak keperdataan, keterlambatan penyerahan sertifikat juga berimplikasi pada berkurangnya efektivitas perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Sertifikat merupakan alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat terhadap data fisik dan data yuridis tanah.²⁴ Oleh karena itu, keterlambatan penyerahan sertifikat berpotensi menimbulkan hambatan bagi masyarakat dalam membuktikan haknya apabila diperlukan dalam suatu hubungan hukum maupun ketika terjadi sengketa pertanahan.

²³ Marthinus Salossa, *Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Keerom*, Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP), Vol.1, No.5 (November 2025), p.56.

²⁴ Rezeki Aldila Razab, dkk., *Sertifikat Hak atas Tanah dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Notarius, Vol.13, No.2 (September 2025), p.648.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa keterlambatan penyerahan sertifikat tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung menimbulkan akibat hukum berupa tertundanya pelaksanaan hak-hak keperdataan pemohon, terhambatnya transaksi dan kegiatan ekonomi yang memerlukan sertifikat sebagai syarat administratif, serta belum optimalnya perwujudan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana menjadi tujuan utama penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia.

3. Upaya Penyelesaian dan Perlindungan Hukum terhadap Keterlambatan Penyerahan Sertifikat Tanah

Berdasarkan hasil wawancara dengan Johan Kaedi, S.H., selaku Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kota Bandung, diketahui bahwa keterlambatan penyerahan sertifikat tanah pada umumnya disebabkan oleh belum lengkapnya persyaratan administrasi dari pemohon, kendala dalam proses alih media sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik, serta gangguan sistem elektronik yang memerlukan penanganan oleh Pusat Data dan Informasi (Pusdatin) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Narasumber juga menjelaskan bahwa untuk meminimalkan keterlambatan tersebut Kantor Pertanahan melakukan pemeriksaan kelengkapan berkas sejak tahap penerimaan permohonan, menjalin komunikasi dengan pemohon maupun PPAT apabila terdapat kekurangan dokumen, serta melaksanakan evaluasi pelayanan secara berkala untuk mengidentifikasi kendala yang muncul selama proses pelayanan.

Temuan tersebut menunjukkan bahwa penyebab keterlambatan penyerahan sertifikat tanah tidak selalu bersumber dari kelalaian penyelenggara pelayanan, melainkan juga dipengaruhi oleh faktor administratif yang berasal dari pemohon maupun kendala teknis dalam sistem pelayanan elektronik. Oleh karena itu, upaya pencegahan keterlambatan harus dilakukan melalui penguatan sistem pelayanan sejak tahap awal permohonan. Pemeriksaan kelengkapan persyaratan administrasi perlu dilaksanakan secara lebih optimal sebelum permohonan diproses agar tidak terjadi penundaan pada tahapan berikutnya. Di samping itu, pengembangan sistem pelayanan elektronik yang lebih stabil serta percepatan penanganan gangguan sistem oleh Pusdatin menjadi kebutuhan penting mengingat transformasi digital telah menjadi bagian utama dalam penyelenggaraan pelayanan pertanahan.

Di sisi lain, perlindungan hukum terhadap pemohon juga perlu diperkuat apabila terjadi keterlambatan pelayanan. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik memberikan hak kepada masyarakat untuk memperoleh pelayanan yang berkualitas, transparan dan sesuai dengan standar pelayanan yang telah ditetapkan. Selain itu, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik memberikan hak kepada masyarakat untuk memperoleh informasi mengenai perkembangan proses permohonan yang sedang diajukan.²⁵ Dengan demikian, apabila terjadi keterlambatan penyerahan sertifikat tanah, Kantor Pertanahan tidak hanya berkewajiban menyelesaikan pelayanan, tetapi juga wajib memberikan informasi yang jelas mengenai penyebab keterlambatan, tahapan penyelesaian yang sedang dilakukan, serta estimasi waktu penyelesaiannya. Menurut penulis, penyampaian informasi tersebut merupakan bagian dari pemenuhan asas transparansi dan akuntabilitas dalam penyelenggaraan pelayanan publik.

Apabila keterlambatan penyerahan sertifikat tanah terjadi karena maladministrasi atau kesalahan yang berasal dari penyelenggara pelayanan sehingga menimbulkan kerugian bagi pemohon, maka masyarakat pada dasarnya telah memiliki mekanisme perlindungan hukum yang dapat ditempuh. Upaya tersebut dapat diawali melalui penyampaian pengaduan kepada Kantor Pertanahan atau melalui Sistem Pengelolaan Pengaduan Pelayanan Publik Nasional (SP4N-LAPOR!). Apabila penyelesaian secara administratif tidak memberikan hasil, masyarakat dapat melaporkan dugaan maladministrasi kepada Ombudsman Republik Indonesia sesuai dengan kewenangannya dalam mengawasi penyelenggaraan pelayanan publik. Lebih lanjut, apabila keterlambatan tersebut menimbulkan kerugian yang nyata dan memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pemohon juga dapat menempuh upaya hukum melalui gugatan perdata.²⁶ Sementara itu, apabila sengketa yang timbul berkaitan dengan tindakan atau keputusan administrasi pemerintahan, penyelesaiannya dapat ditempuh melalui Peradilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

²⁵ Indonesia, *Undang-Undang tentang Keterbukaan Informasi Publik*, UU No.14 Tahun 2008, LN Tahun 2008 No.61, TLN No.4846.

²⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Menurut penulis, mekanisme perlindungan hukum tersebut perlu diimbangi dengan penyempurnaan standar pelayanan pertanahan. Meskipun peraturan mengenai pelayanan pertanahan telah mengatur jangka waktu penyelesaian berbagai jenis pelayanan, pengaturan mengenai mekanisme penanganan keterlambatan penyerahan sertifikat tanah masih belum diatur secara rinci. Oleh karena itu, diperlukan penyempurnaan standar pelayanan yang mengatur secara lebih tegas mengenai prosedur pemberitahuan apabila terjadi keterlambatan, kewajiban penyelenggara untuk memberikan informasi perkembangan permohonan secara berkala, serta mekanisme penyelesaian pengaduan yang lebih cepat dan efektif. Pengaturan tersebut akan memperkuat kepastian hukum sekaligus meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan pelayanan pertanahan.

Berdasarkan uraian diatas, penulis berpendapat upaya mencegah keterlambatan penyerahan sertifikat tanah tidak hanya dilakukan melalui perbaikan administrasi dan penguatan sistem elektronik, tetapi juga melalui penguatan perlindungan hukum bagi masyarakat. Dengan adanya sistem pelayanan yang transparan, mekanisme pengaduan yang efektif, serta kepastian mengenai upaya hukum yang dapat ditempuh apabila keterlambatan menimbulkan kerugian, tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah akan lebih optimal tercapai.

C. PENUTUP

Penelitian ini menunjukkan bahwa pengaturan mengenai penerbitan dan penyerahan sertifikat tanah pada dasarnya telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan pelayanan publik. Namun demikian, belum terdapat pengaturan yang secara khusus mengatur akibat hukum maupun mekanisme perlindungan hukum terhadap keterlambatan penyerahan sertifikat tanah kepada pemohon. Kondisi tersebut berpotensi menghambat pelaksanaan hak-hak keperdataan masyarakat, sehingga penyelesaian permasalahannya tidak hanya bertumpu pada hukum pertanahan, tetapi juga memerlukan penerapan ketentuan hukum perdata dan hukum pelayanan publik sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Rahmi, Elita. 2021. *Pembuktian Sertifikat Tanah & Kapita Selekta Hukum Agraria*. (Jakarta: Pentas Grafika).
- Sulistyaningsih, Retno. 2021. *Reforma Agraria di Indonesia, Perspektif: Kajian Masalah Hukum dan Pembangunan*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Publikasi

- Amini, Sulasiyah, Suratman. *Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum*. Jurnal Hukum dan Kenotariatan. Vol.6. No.3 (Agustus 2022).
- Darmayanti, Erni, dkk. *Sosialisasi Peraturan Menteri Aturan ATR No.3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah*. Jurdimas (Jurnal Inovasi Pengabdian Kepada Masyarakat). Vol.4. No.2 (Desember 2023).
- Firman, dkk. *Kualitas Penyelenggaraan Pelayanan Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah*. Jurnal Pendidikan Sejarah dan Riset Sosial Humaniora. Vol.4. No.3 (Agustus–Desember 2024).
- Marthinus Salossa. *Implikasi Hukum Keterlambatan Pendaftaran Akta Peralihan Hak atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Keerom*. Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP). Vol.1. No.5 (November 2025).
- Nathania, dkk. *Solusi Mengatasi Krisis Tanah dan Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia dalam Mewujudkan Kepastian Hukum*. META JOURNAL. Vol.2. No.2 (November 2024).
- Noor Atikah. *Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*. Jurnal Hukum dan Sosial Politik. Vol.1. No.3 (Juli 2022).
- Rezeki Aldila Razab, dkk. *Sertifikat Hak atas Tanah dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*. Notarius. Vol.13. No.2 (September 2025).
- Tengku Ine Hendriana, dkk. *Pelayanan Publik Penyerahan Sertifikat Tanah Pada Loker Pelayanan Penyerahan di Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung*. Jurnal Digitalisasi Administrasi Bisnis. Vol.2. No.1 (Juni 2024).

Karya Ilmiah

- Restiti, Ni Wayan. 2025. *Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 terhadap Perubahan Sertipikat Tanah Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Bangli*. Disertasi, Universitas Pendidikan Ganesha.

Sumber Hukum

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

- Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 61. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4846.
- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 No.112. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2015 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 77. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5688.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 431.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 461.

Sumber Lain

- Wawancara dengan Johan Kaedi, Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak dan Pembinaan PPAT Kota Bandung, *Wawancara Mengenai Pelaksanaan Penyerahan Sertifikat Tanah dan Faktor Penyebab Keterlambatan di Kantor Pertanahan Kota Bandung*, Bandung, 21 Desember 2025.