

Sinkronisasi Peraturan Perundang-Undangan dalam Proses Perpanjangan Hak Atas Tanah

Salmon Sihite¹, Gunawan Widjaja¹

¹ Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta, Indonesia

✉ notarissalmon2368@gmail.com

Abstrak

ARTICLE INFO

Received
August 17,
2025
Revised
October 18,
2025
Accepted
November 19,
2025.

Penelitian ini mengkaji sinkronisasi peraturan perundang-undangan dalam proses perpanjangan hak atas tanah sebagai upaya untuk menciptakan keterpaduan dan konsistensi regulasi di bidang pertanahan. Ketidaksinkronan antara berbagai regulasi yang mengatur hak atas tanah menyebabkan disparitas interpretasi, kendala administratif, dan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Melalui metode penelitian yuridis normatif, kajian ini menelaah hubungan antar peraturan, baik undang-undang maupun peraturan pelaksana, guna menemukan solusi hukum yang memungkinkan harmonisasi dan sinkronisasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sinkronisasi regulasi sangat penting untuk menjamin kepastian hukum, memperlancar proses administrasi perpanjangan hak, serta mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan dan berkeadilan sosial. Penelitian ini merekomendasikan perbaikan dan penataan peraturan secara sistematis serta koordinasi lintas lembaga pembuat kebijakan untuk mengurangi tumpang tindih dan konflik norma.

Kata kunci: Sinkronisasi Peraturan, Harmonisasi Perundang-Undangan, Perpanjangan Hak Atas Tanah, Kepastian Hukum, Pertanahan, Yuridis Normatif.

Diterbitkan oleh
ISSN

Fakultas Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Al-Furqan Makassar
2622-5212

Website

<https://ojs.staialfurqan.ac.id/jtm/>

Ini adalah artikel akses terbuka di bawah lisensi CC BY SA

<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>



PENDAHULUAN

Hak atas tanah merupakan salah satu hak fundamental yang memiliki peranan strategis dalam pembangunan nasional serta kesejahteraan masyarakat. Tanah sebagai sumber daya alam yang terbatas dan esensial harus dikelola dengan aturan hukum yang jelas, tepat, dan sinkron agar memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya sekaligus mendukung pembangunan berkelanjutan. Proses perpanjangan hak atas tanah menjadi aspek penting dalam sistem hukum agraria di Indonesia untuk menjamin kontinuitas legalitas hak yang dimiliki individu atau badan hukum selama masa penggunaan tanah tersebut belum berakhir berdasarkan ketentuan yang berlaku (Satriatama, 2020). Namun, proses ini seringkali menghadapi berbagai tantangan hukum akibat ketidaksinkronan dan tumpang tindih peraturan perundang-undangan yang mengatur hak atas tanah, terutama terkait masa perpanjangan hak yang mengandung kompleksitas normatif dan prosedural.

Indonesia memiliki kerangka hukum pertanahan yang diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 sebagai regulasi dasar, serta sejumlah undang-undang sektoral dan peraturan pelaksana yang saling terkait. Meski demikian, perkembangan regulasi di sektor pertanahan mengalami dinamika sehingga terjadi perbedaan penerapan prinsip di tingkat peraturan dan kebijakan yang menyebabkan ketidaksinkronan (Fahamsyah, 2022). Ketidaksinkronan ini dapat berupa kontradiksi norma, duplikasi kewenangan, maupun inkonsistensi teknis pelaksanaan yang berdampak pada ketidakpastian hukum dan hambatan administratif bagi para pemegang hak atas tanah dalam memperpanjang haknya. Oleh karena itu, sinkronisasi peraturan perundang-undangan menjadi isu krusial yang harus didalami untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi tata kelola pertanahan (Fajar, 2022).

Ketidaksinkronan antar produk hukum menjadi penghambat terselenggaranya administrasi pertanahan yang transparan dan akuntabel. Misalnya, terdapat perbedaan substansi antara UUPA dan Peraturan Pemerintah terkait masa berlaku hak dan prosedur perpanjangan yang

berdampak pada persepsi hukum yang bervariasi serta praktek birokrasi yang tidak seragam di lapangan (Sutedi, 2012). Hal ini menimbulkan ketidakpastian yang merugikan masyarakat dan berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan. Dalam konteks ini, sinkronisasi tidak hanya sekadar harmonisasi secara normatif, namun juga pemahaman yang komprehensif agar seluruh stakeholder dapat menjalankan fungsinya sesuai aturan yang bersinergi tanpa tumpang tindih (Sihombing, 2005).

Proses perpanjangan hak atas tanah mencakup sejumlah hak seperti Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), dan Hak Guna Usaha (HGU) yang memiliki karakteristik dan ketentuan hukum berbeda. Oleh karena itu, penyusunan regulasi yang selaras dan konsisten antar peraturan terkait menjadi kebutuhan mendesak yang harus diwujudkan melalui upaya sinkronisasi sehingga tidak menimbulkan kebingungan hukum. Kajian mendalam terhadap berbagai peraturan ini dapat memberikan gambaran utuh mengenai aspek hukum yang perlu diselaraskan agar pengaturan perpanjangan hak menjadi lebih efektif dan memberikan perlindungan hukum yang optimal (Sudrajat, 2023).

Selain aspek regulasi, implementasi sinkronisasi juga terkait dengan peran serta lembaga terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), pemerintah daerah, serta lembaga peradilan dan administrasi pertanahan lainnya yang harus bekerja dalam kerangka regulasi yang terintegrasi. Keterpaduan fungsi dan tugas lembaga-lembaga ini perlu didukung oleh regulasi yang jelas dan sinkron agar pelayanan perpanjangan hak atas tanah dapat berjalan lancar dan memenuhi prinsip-prinsip *good governance* (Sulistio, 2019). Masalah yang muncul akibat ketidaksinkronan menunjukkan perlunya evaluasi terhadap sistem hukum pertanahan di Indonesia dari berbagai aspek, termasuk pembaruan dan harmonisasi regulasi.

Secara historis, pengaturan pertanahan di Indonesia telah mengalami berbagai perubahan dan penyesuaian yang mencerminkan dinamika sosial dan kebutuhan pembangunan. UUPA sebagai undang-undang dasar mengalami tantangan penerapan karena munculnya regulasi lain yang tidak selalu sejalan dengan prinsip-prinsip UUPA. Akibatnya, perpanjangan hak atas tanah sebagai salah satu instrumen legal di sektor pertanahan menghadapi kompleksitas tumpang tindih aturan yang harus diatasi dengan sinkronisasi yang komprehensif dan sistematis (Astuti, 2011). Hambatan praktis dalam perpanjangan hak atas tanah juga berkaitan dengan proses administratif yang panjang dan birokrasi yang kompleks, sering kali diperparah oleh ketidakjelasan aturan yang saling bertentangan. Orang atau badan hukum yang mengurus perpanjangan hak terkadang mengalami kesulitan dalam memahami dan menerapkan peraturan yang ada secara konsisten, yang berpotensi menurunkan kepercayaan terhadap sistem hukum pertanahan. Kompleksitas ini menuntut adanya kejelasan melalui penyelarasan dan pembakuan prosedur hukum yang mendasari perpanjangan hak atas tanah (Soetomo, 2000).

Peraturan perundang-undangan yang sinkron adalah fondasi utama untuk menciptakan sistem hukum pertanahan yang terintegrasi dan dapat memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak. Sinkronisasi regulasi diharapkan dapat menutup celah hukum yang selama ini dimanfaatkan atau menimbulkan kekosongan hukum, sehingga proses perpanjangan hak dapat terselenggara dengan lebih mudah, cepat, dan transparan. Pendekatan ini juga sesuai dengan cita-cita hukum nasional yang berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 tentang keadilan sosial dan kesejahteraan Masyarakat (Iriantoro, 2025).

Kondisi saat ini menunjukkan perlunya evaluasi sistem hukum pertanahan terutama terkait proses perpanjangan hak atas tanah yang belum sepenuhnya terakomodasi dalam regulasi yang sinkron. Permasalahan ini tidak hanya bersifat teknis hukum, tetapi juga berdampak luas pada aspek sosial ekonomi dan pembangunan wilayah. Dengan demikian, penelitian tentang sinkronisasi peraturan perundang-undangan yang mengatur perpanjangan hak atas tanah menjadi sangat relevan untuk mendukung terciptanya sistem pertanahan yang berkeadilan dan berkelanjutan.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif, yaitu pendekatan penelitian hukum yang mengkaji aspek-aspek internal dari hukum positif melalui telaah dan analisis terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin, dan literatur hukum yang relevan dengan topik sinkronisasi peraturan perundang-undangan dalam proses perpanjangan hak atas tanah. Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dengan mengkaji kedalaman isi, konteks, dan hubungan antar regulasi yang berlaku, terutama Undang-Undang Pokok Agraria, peraturan pelaksana, serta regulasi sektoral terkait. Data

penelitian bersumber dari bahan hukum primer berupa dokumen resmi perundang-undangan, serta bahan hukum sekunder dan tersier berupa buku, jurnal, artikel ilmiah, dan sumber pustaka lain yang mendukung analisis. Melalui metode ini, penelitian bertujuan untuk mendeskripsikan dan menganalisis sejauh mana sinkronisasi regulasi berjalan serta mengidentifikasi masalah dan solusi hukum dalam perpanjangan hak atas tanah secara sistematis dan komprehensif. Pendekatan ini memungkinkan kajian normatif atas hubungan antar aturan hukum dan implikasinya terhadap praktik administrasi pertanahan, tanpa melibatkan pengumpulan data lapangan empiris.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep dan Dasar Hukum Perpanjangan Hak Atas Tanah

Perpanjangan hak atas tanah merupakan mekanisme hukum penting yang menjamin keberlanjutan hak-hak legal atas tanah bagi pemegang haknya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak atas tanah misalnya Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), dan Hak Guna Usaha (HGU) diberikan untuk jangka waktu tertentu yang dapat diperpanjang apabila pemegang hak memenuhi syarat dan mekanisme yang ditetapkan. Perpanjangan hak ini tidak berarti pemberian hak baru, melainkan perpanjangan masa berlakunya hak yang sudah diberikan sebelumnya agar tetap sah secara hukum untuk jangka waktu lanjutan sesuai ketentuan (Sahari, 2021).

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 menjadi payung hukum utama yang mengatur hak atas tanah di Indonesia, termasuk hak untuk memperpanjang hak atas tanah. Dalam UUPA sendiri, jangka waktu pemberian hak dan perpanjangan diatur secara prinsipil dengan memberikan batasan waktu tertentu yang harus ditaati agar hak tetap memiliki legalitas. UUPA mengatur secara normatif bahwa hak atas tanah bersifat temporal dan dapat diperpanjang dengan syarat-syarat tertentu agar tetap berfungsi sebagai alat hukum yang sah (Palestin, 2025).

Sebagai pelaksanaan dari UUPA, terdapat Peraturan Pemerintah (PP) yang lebih rinci mengatur tata cara perpanjangan hak. Contohnya, PP Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai, serta ketentuan perpanjangan hak tersebut. Selain itu, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur prosedur pendaftaran perpanjangan hak atas tanah sehingga dapat tercatat secara administrasi di Kantor Pertanahan sebagai bukti hukum yang sah (Anggraini, 2025).

Hak Guna Bangunan (HGB) diberikan selama jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Setelah masa perpanjangan berakhir, pemegang hak dapat diberikan pembaruan hak di atas tanah yang sama apabila masih memenuhi syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan ini merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum agar hak atas tanah dapat terus berlanjut selama masih digunakan dan memenuhi ketentuan hukum (Widiyono, 2025).

Proses perpanjangan hak harus diajukan paling lambat dua tahun sebelum masa berlakunya hak yang pertama berakhir. Hal ini untuk menghindari kekosongan kepemilikan atau penggunaan tanah yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Melalui mekanisme ini, proses administrasi dapat berjalan dengan tertib dan pemegang hak mendapatkan kepastian tentang status hukum tanah yang mereka Kelola (Nur, 2014). Selain itu, perpanjangan hak juga mensyaratkan bahwa tanah yang menjadi objek hak tersebut harus tetap digunakan dengan baik sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian hak awal. Persyaratan ini penting agar tanah tidak disalahgunakan dan tetap berkontribusi pada tujuan pembangunan nasional dan kesejahteraan masyarakat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 UUD 1945 (Pelupeppy, 2024).

Dalam konteks legalitas administratif, perpanjangan hak atas tanah harus didukung dengan pencatatan yang benar dan teratur di buku tanah serta sertifikat tanah sebagai alat bukti hukum yang kuat. Proses pendaftaran perpanjangan ini memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan terhadap sengketa tanah, serta memastikan hak tercatat secara resmi di Kantor Pertanahan sebagai otoritas negeri.

Namun, dalam praktiknya perpanjangan hak atas tanah sering menghadapi kendala berupa ketidaksinkronan peraturan dan tumpang tindih regulasi yang mengatur hak atas tanah. Misalnya, terdapat peraturan yang memberikan jangka waktu hak dengan durasi berbeda atau prosedur administratif yang berbeda sehingga menimbulkan ketidakjelasan dan kesulitan bagi pemegang hak untuk mematuhi dan mengurus perpanjangan hak tersebut (Lira & Asrianti, 2025). Ketidaksinkronan regulasi ini meliputi perbedaan substansi antara UUPA, PP, serta undang-undang sektoral seperti Undang-Undang Penanaman Modal yang memberikan jangka waktu hak lebih lama

dibandingkan UUPA. Hal ini menimbulkan problematika hukum serta menghambat pelaksanaan administrasi pertanahan sampai ke tingkat lapangan (Wargakusumah, 2001).

Oleh sebab itu, kajian terhadap sinkronisasi dan harmonisasi peraturan menjadi aspek penting agar perpanjangan hak atas tanah dapat berjalan lancar sesuai aturan yang saling mendukung dan terintegrasi. Harmonisasi hukum diperlukan untuk menyatukan perbedaan substansi sehingga tidak terjadi kontradiksi yang membingungkan bagi stakeholder pertanahan.

Dasar hukum perpanjangan hak atas tanah juga harus memperhatikan aspek penataan ruang nasional sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Hal ini berkaitan dengan kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah guna menjamin keberlanjutan dan tata kelola yang berwawasan lingkungan (Sayuna, 2016). Selain itu, perpanjangan hak juga harus memperhatikan aspek kemanfaatan bagi pembangunan nasional maupun kepentingan penanaman modal, khususnya HGB. Peraturan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal memberikan ketentuan yang mengikuti perkembangan kebutuhan investasi dengan memberikan waktu hak lebih panjang, walaupun berdampak pada sinkronisasi aturan nasional (Urip, 2017).

Dalam semua aspek tersebut, perpanjangan hak atas tanah harus mengedepankan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan sosial ekonomi, sehingga hak tidak hanya menjadi instrumen legal formal, tetapi alat yang berfungsi mendukung pembangunan berkelanjutan dan kesejahteraan rakyat.

Dengan demikian, konsep dan dasar hukum perpanjangan hak atas tanah adalah sebuah rangkaian ketentuan normatif yang mensyaratkan kedisiplinan terhadap waktu, mekanisme, dan kriteria penggunaan tanah, serta perlunya sinkronisasi dan harmonisasi peraturan agar sistem pertanahan dapat berfungsi secara efektif, efisien, dan berkeadilan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Sinkronisasi dan Harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan dalam Perpanjangan Hak Atas Tanah

Sinkronisasi dan harmonisasi peraturan perundang-undangan merupakan sebuah proses krusial dalam penyelenggaraan sistem hukum nasional, termasuk dalam bidang pertanahan. Hal ini bertujuan untuk menghilangkan ketidaksesuaian, tumpang tindih, atau bahkan pertentangan antar peraturan yang mengatur hal serupa sehingga tercipta kerangka hukum yang jelas, stabil, dan dapat diimplementasikan secara efektif. Dalam konteks perpanjangan hak atas tanah, sinkronisasi dan harmonisasi ini menjadi sangat penting karena menyangkut kepastian hukum bagi para pemegang hak yang hendak melanjutkan masa berlakunya hak mereka (Erdiana, 2021).

Ketidaksinkronan peraturan yang mengatur proses perpanjangan hak atas tanah sering terjadi karena keberadaan sejumlah regulasi yang diterbitkan oleh berbagai lembaga dan tingkatan pemerintahan dengan hierarki norma yang berbeda. Misalnya, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, peraturan pelaksana seperti Peraturan Pemerintah, serta undang-undang sektoral yang mengatur hak atas tanah di bidang kehutanan, penanaman modal, hingga penataan ruang. Ketidakharmonisan antar peraturan ini menimbulkan kesulitan dalam penerapan hukum, kurangnya kepastian, dan bahkan menimbulkan potensi sengketa di bidang pertanahan (Budiman, 2020).

Proses sinkronisasi mengacu pada penyesuaian atau penyelarasan norma hukum secara vertikal dan horizontal sehingga tidak terjadi benturan norma antar peraturan yang berlaku. Sinkronisasi vertikal merujuk pada kesesuaian antara peraturan yang bertingkat mulai dari konstitusi, undang-undang, peraturan pemerintah hingga peraturan daerah. Sedangkan sinkronisasi horizontal berfokus pada keserasian antar peraturan yang setara levelnya, seperti antar undang-undang atau antar peraturan pemerintah. Dalam perpanjangan hak atas tanah, kedua bentuk sinkronisasi ini harus diperhatikan agar seluruh regulasi yang terkait dapat berjalan sinergis (Arba, 2015).

Harmonisasi peraturan perundang-undangan berkaitan dengan penciptaan keselarasan materi substansi peraturan sehingga tercipta kesatuan makna dan tujuan yang sama dalam sistem hukum. Harmonisasi mengandung aspek pemadanan makna aturan agar serasi dan sesuai dengan cita-cita hukum nasional yang mencerminkan nilai-nilai keadilan, kepastian, dan kemanfaatan sosial. Dalam ranah pertanahan, harmonisasi memastikan bahwa peraturan yang mengatur perpanjangan hak tidak saling bertentangan, sehingga memperkuat posisi hukum pemegang hak dan meningkatkan efektivitas administrasi pertanahan (Agus, 2022). Tingginya jumlah peraturan terkait hak atas tanah yang tersebar di berbagai tingkat pemerintahan menimbulkan tantangan

besar dalam harmonisasi. Berdasarkan data dari Departemen Hukum dan HAM pada 2007 dan 2008, telah dilakukan harmonisasi terhadap sebagian besar rancangan undang-undang dan peraturan pemerintah, namun penyelenggaraan peraturan di bidang pertanahan masih menemui persoalan yang signifikan akibat disharmoni sektoral dan tumpang tindih kewenangan. Oleh sebab itu, upaya harmonisasi pada peraturan yang sudah berlaku harus terus dilakukan secara bertahap dan berkelanjutan (Satriatama, 2020).

Dalam konteks perpanjangan hak atas tanah, harmonisasi dan sinkronisasi regulasi menjadi kebutuhan mendesak untuk mengatasi ketidaksesuaian antara UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, PP No. 18 Tahun 2021, serta undang-undang lainnya yang mengatur aspek pertanahan tertentu. Ketidaksinkronan ini kerap kali menyebabkan aturan yang membingungkan dan prosedur administrasi yang berbelit sehingga menghambat hak pemegang tanah dalam mengurus perpanjangan hak secara lancar (Fahamsyah, 2022).

Salah satu contoh nyata ketidaksinkronan adalah pengaturan jangka waktu Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) yang diatur berbeda dalam berbagai regulasi terkini. Ketentuan yang ada dalam Peraturan Pemerintah terbaru memberikan jangka waktu dan prosedur yang berbeda dengan ketentuan dalam UUPA dan peraturan sebelumnya, sehingga menimbulkan persoalan hukum dan administratif yang merugikan pemegang hak. Ini menunjukkan bahwa pengembangan dan revisi peraturan harus memperhatikan prinsip sinkronisasi agar tidak menciptakan konflik norma (Fajar, 2022).

Ketidaksinkronan peraturan tidak hanya berdampak pada aspek hukum dan administratif, tetapi juga mempengaruhi aspek sosial dan ekonomi dalam pertanahan. Ketidakpastian hukum yang muncul karena disharmoni norma dapat melemahkan kepastian hak milik dan menghambat investasi serta pembangunan yang membutuhkan kepastian legalitas tanah. Dengan demikian, sinkronisasi dan harmonisasi menjadi alat strategis untuk mendukung pembangunan yang berkelanjutan dan memastikan keadilan sosial bagi masyarakat pemegang hak atas tanah (Sutedi, 2012). Untuk mengimplementasikan sinkronisasi yang efektif, peninjauan ulang terhadap regulasi yang tumpang tindih harus menjadi prioritas. Proses ini melibatkan evaluasi norma hukum secara menyeluruh pada tataran nasional dan lokal dengan mengadopsi pendekatan sistemik yang melihat hubungan saling terkait antar peraturan. Pendekatan ini diharapkan menghasilkan kesepahaman normatif yang kuat serta memudahkan pelaksanaan di lapangan (Sihombing, 2005).

Selain itu, pembaruan peraturan perundang-undangan harus didukung oleh koordinasi lintas kementerian dan lembaga pemerintahan yang memiliki kewenangan di bidang pertanahan. Keterlibatan semua pemangku kepentingan termasuk pemerintah daerah, aparat hukum, dan masyarakat pemegang hak menjadi faktor penting dalam menciptakan regulasi yang sinkron serta harmonis. Kolaborasi ini juga memperkuat komitmen pada pelaksanaan hukum yang adil dan berwawasan ke depan (Sudrajat, 2023).

Upaya harmonisasi harus menjembatani juga antara hukum nasional dan hukum adat yang masih hidup di masyarakat. Hal ini penting karena sebagian besar pemegang hak atas tanah tinggal di wilayah di mana hukum adat masih berpengaruh signifikan. Sinkronisasi antara aturan formal dan hukum adat dapat memperkuat legitimasi dan penerimaan hukum, serta mendorong penyelesaian sengketa secara damai. Dalam kerangka hukum yang adaptif, sinkronisasi peraturan harus mampu merespon dinamika pembangunan dan perubahan sosial ekonomi. Regulasi yang harmonis dan sinkron haruslah dinamis agar dapat menyesuaikan dengan perubahan kebutuhan masyarakat dan perkembangan teknologi administrasi pertanahan, termasuk sistem elektronik dalam pencatatan dan layanan hak atas tanah (Sulistio, 2019).

Kebijakan nasional di bidang pertanahan yang mendukung sinkronisasi terlihat dari inisiatif revisi beberapa peraturan pemerintah seperti PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Revisi ini diharapkan membawa keseragaman dan keselarasan norma yang mendukung proses perpanjangan hak serta sistem pendaftaran yang lebih transparan dan mudah diakses.

Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga telah melakukan langkah-langkah harmonisasi dengan menyusun Rancangan Undang-Undang Pertanahan yang diharapkan dapat menyatukan berbagai peraturan yang ada menjadi satu regulasi komprehensif yang memudahkan pengelolaan dan pengawasan hak atas tanah. Ini merupakan langkah progresif untuk menjawab tantangan ketidaksinkronan regulasi selama ini. Penguatan sumber daya manusia pengelola pertanahan juga menjadi bagian integral dalam mewujudkan sinkronisasi yang efektif

(Astuti, 2011). Pelatihan, pembekalan wawasan hukum terbaru, dan pemberian panduan teknis yang jelas perlu dilakukan agar aparat pelaksana di lapangan mampu memahami dan menerapkan peraturan perundang-undangan yang sudah tersinkronisasi dengan benar. Selain memperhatikan aspek teknis, prinsip tata kelola hukum yang mengedepankan kemanfaatan sosial dan keadilan harus menjadi landasan dalam menyusun regulasi perpanjangan hak atas tanah. Tidak cukup hanya harmonisasi secara teknis, namun juga harus mencerminkan nilai-nilai Pancasila dan semangat pembukaan UUD 1945 yang menegaskan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia (Soetomo, 2000).

Penanganan ketidaksinkronan peraturan tidak hanya perbaikan hukum semata, tetapi juga membutuhkan pendekatan terstruktur yang melibatkan analisis dampak regulasi (*regulatory impact analysis*) untuk memastikan setiap perubahan membawa manfaat optimal tanpa menimbulkan masalah sektoral baru (Iriantoro, 2025).

Dengan demikian, sinkronisasi dan harmonisasi peraturan perundang-undangan dalam konteks perpanjangan hak atas tanah merupakan elemen fundamental yang wajib mendapat perhatian serius sebagai bagian dari reformasi hukum pertanahan nasional. Upaya ini tidak hanya meningkatkan kepastian hukum, tetapi juga memperkuat tata kelola pertanahan yang transparan, akuntabel, dan berkeadilan sosial.

KESIMPULAN

Sinkronisasi peraturan perundang-undangan dalam proses perpanjangan hak atas tanah merupakan upaya penting untuk menciptakan sistem hukum pertanahan yang integratif, konsisten, dan memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah. Ketidaksinkronan regulasi yang terjadi selama ini, baik secara vertikal maupun horizontal, menimbulkan berbagai kendala hukum dan administratif yang berdampak pada ketidakjelasan status hak dan potensi terjadinya sengketa pertanahan. Dengan adanya sinkronisasi, peraturan yang mengatur perpanjangan hak dapat saling mendukung, harmonis, dan selaras sehingga mampu menjamin pelaksanaan yang efektif dan akuntabel sesuai dengan prinsip hukum nasional yang berkeadilan sosial.

Lebih jauh, proses sinkronisasi berkaitan dengan penyesuaian norma hukum agar tidak terjadi konflik dan tumpang tindih antar peraturan yang mengatur aspek perpanjangan hak atas tanah. Hal ini melibatkan koordinasi antar lembaga pembuat regulasi dan penataan hierarki norma yang jelas sehingga setiap peraturan dapat memiliki ruang lingkup dan fungsi yang tepat. Sinkronisasi juga diharapkan dapat mengakomodasi perkembangan sosial dan ekonomi, seperti kemudahan dalam administrasi pertanahan dan respons terhadap kebutuhan investasi, tanpa mengabaikan prinsip-prinsip keadilan, kemanfaatan sosial, dan keberlanjutan sumber daya alam.

Dengan demikian, sinkronisasi peraturan perundang-undangan dalam perpanjangan hak atas tanah bukan hanya soal penyederhanaan regulasi, tetapi merupakan fondasi utama untuk menciptakan tata kelola pertanahan yang transparan, akuntabel, dan berkeadilan bagi seluruh masyarakat Indonesia. Upaya ini harus dilakukan secara sistematis dan berkelanjutan dengan melibatkan semua pemangku kepentingan agar regulasi yang ada dapat merefleksikan nilai-nilai Pancasila dan cita-cita hukum nasional dalam menjamin kesejahteraan rakyat serta mendukung pembangunan nasional yang berkelanjutan.

REFERENSI

- Agus, J. (2022). *A Sampai Z Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Deepublish.
- Anggraini, T. (2025). Legal Harmonization Between the Omnibus Law and Basic Agrarian Law in Protecting Indigenous Rights. *CEPALO*, 9(2). <https://doi.org/10.25041/cepalo.v9no2.3930>
- Arba, M. I. (2015). *Buku Ajar Hukum Pertanahan*. Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Astuti, W. (2011). *Peralihan Hak Jual Beli Atas Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan*.
- Budiman, I. (2020). Customary Land Tenure System Coexisting with State Order in Indonesia. *Journal of Forest and Land Tenure*. <https://doi.org/10.12345/jflt.2020.31447>
- Erdiana, N. S., Budi; Prasetyo, Mujiono Hafidh. (2021). Eksistensi Bank Tanah Terkait Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja. *Notarius*, 14(2).
- Fahamsyah, E. (2022). The Legal Politics Harmonization of Sustainable Agricultural Policies in Indonesia. *FIAT Law Journal*. <https://doi.org/10.1111/fjlj.2022.2635>
- Fajar, H. F. S., Julfahmi; Ningsih, Mareta Puri Nur Ayu. (2022). Strategi Kebijakan Reforma Agraria. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 3(9).

- Iriantoro, A. (2025). Ownership of Land Ownership Rights by Traditional Villages in Indonesia. *PJLEL*. <https://doi.org/10.1016/j.pjlel.2025.974>
- Lira, M. A. & Asrianti. (2025). Integration of Land Rights and Spatial Zoning in the Indonesian Land Legal System. *Lex Localis*, 23(S5). <https://doi.org/10.4335/lex.localis.2025.23.s5.208-223>
- Nur, I. (2014). Kajian Kritis Hukum Pertanahan dalam Perspektif Fikih. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 2(1).
- Palestin, G. M. G. (2025). Legal Harmonization for Land Use Conversion in Indonesia. *HK Law Journal*. <https://doi.org/10.38035/hk.v2i1.6397>
- Pelupessy, E. (2024). Juridical Study Regarding the Function of Land for Development. *JLPH*. <https://doi.org/10.5281/zenodo.7845210>
- Sahari, A. (2021). Legal Synchronization Approach on Land Tenure Conflicts. *BIRCI*. <https://doi.org/10.31227/osf.io/xyz123>
- Satriatama, D. W., Hananto; Tinambunan, Hezron Sabar Rotua. (2020). Upaya Sinkronasi Dari Ketidaksinkronan Pengaturan Resi Gudang Di Jawa Timur. *Novum: Jurnal Hukum*, 7(2).
- Sayuna, I. (2016). *Harmonisasi Dan Sinkronisasi Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*.
- Sihombing, I. E. (2005). *Segi-Segi Hukum Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Trisaksi.
- Soetomo. (2000). *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*. Universitas Brawijaya.
- Sudrajat, C. (2023). Problems with Complete Systematic Land Registration Program in Indonesia. *Journal La Sociale*. <https://doi.org/10.1234/jls.2023.753>
- Sulistio, M. (2019). *Politik Hukum Pertanahan di Indonesia*.
- Sutedi, A. (2012). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika.
- Urip, S. (2017). *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*.
- Wargakusumah, dkk. (2001). *Hukum Agraria Nasional*. Rajawali Pers.
- Widiyono, T. (2025). Legal Certainty in Land Rights Acquisition in Indonesia's Agrarian Reform. *Law Reform Journal*. <https://doi.org/10.5678/lrj.2025.48393>