

PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI SEBAGAI TANTANGAN REFORMASI AGRARIA DI ERA DIGITAL

Risfan Ahmad Muzakka, Monica Diva Rizki, Nauli Pinorsinta Pasaribu, Muhammad Fityan
Kayyisan, Muhammad Adymas Hikal Fikri
Universitas Negeri Semarang

Email: risfanahmad1101@students.unnes.ac.id, anastasyamonica@students.unnes.ac.id,
naulipasaribu27@students.unnes.ac.id, fityankayyisan@students.unnes.ac.id,
hikal@mail.unnes.ac.id

Abstrak

Tanah memiliki peranan strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik dari aspek ekonomi, sosial, maupun kultural. Pendaftaran tanah pertama kali menjadi instrumen fundamental dalam sistem administrasi pertanahan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi seluruh warga negara. Namun, meskipun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah berlaku selama lebih dari enam dekade, jutaan bidang tanah di Indonesia masih belum terdaftar secara resmi. Kondisi ini menimbulkan berbagai persoalan seperti lemahnya perlindungan hukum, meningkatnya konflik agraria, serta terbatasnya akses masyarakat terhadap sumber daya ekonomi. Dalam konteks reformasi agraria, pendaftaran tanah pertama kali memiliki arti penting tidak hanya sebagai upaya legalisasi aset, tetapi juga sebagai sarana pemerataan dan keadilan sosial. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif dengan metode analisis kualitatif deskriptif melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Fokus penelitian diarahkan pada keterkaitan antara pendaftaran tanah pertama kali dan proses digitalisasi tata kelola pemerintahan. Hasil kajian menunjukkan bahwa transformasi digital dalam administrasi pertanahan, seperti penerapan sertifikat elektronik dan aplikasi Sentuh Tanahku, membuka peluang efisiensi dan transparansi, tetapi juga menghadirkan tantangan baru berupa kesenjangan digital, resistensi sosial, dan ketidaksinkronan regulasi. Oleh karena itu, pendaftaran tanah pertama kali di era digital harus dijalankan dengan prinsip inklusivitas, partisipasi publik, serta keselarasan antara keadilan agraria dan modernisasi teknologi agar reformasi agraria digital benar-benar berpihak pada masyarakat luas.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, Reformasi Agraria, Digitalisasi, Kepastian Hukum, Sertifikat Elektronik.

Abstract

Land holds a strategic role in the lives of Indonesian people, encompassing economic, social, and cultural dimensions. The initial land registration serves as a fundamental instrument within the land administration system to provide legal certainty and protection of land rights for all citizens. However, despite the enactment of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles (UUPA) for more than six decades, millions of land parcels in Indonesia remain unregistered. This condition results in weak legal protection, increasing agrarian conflicts, and limited public access to economic resources. In the context of agrarian reform, the initial land

Article history

Received: November 2025
Reviewed: November 2025
Published: November 2025

Plagiarism checker no 481

Doi : prefix doi :
10.8734/causa.v1i2.365

Copyright : author

Publish by : causa



This work is licensed under
a [creative commons
attribution-noncommercial
4.0 international license](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

registration is not merely an administrative effort but also a means to achieve asset legalization, equitable distribution, and social justice. This research employs a juridical-normative approach with qualitative descriptive analysis through literature review of primary, secondary, and tertiary legal materials. The study focuses on the interrelation between initial land registration and the digitalization of governmental administration. The findings indicate that digital transformation in land administration, such as the implementation of electronic land certificates and the Sentuh Tanahku application, promotes efficiency and transparency while simultaneously introducing new challenges, including digital divides, social resistance, and regulatory inconsistency. Therefore, initial land registration in the digital era must be conducted based on the principles of inclusivity, public participation, and the alignment of agrarian justice with technological modernization to ensure that digital agrarian reform truly benefits society at large.

Keywords: Land Registration, Agrarian Reform, Digitalization, Legal Certainty, Electronic Certificate.

A. Pendahuluan

Tanah memiliki makna yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik sebagai sumber ekonomi, sosial, maupun identitas kultural. Pendaftaran tanah pertama kali merupakan bagian fundamental dalam sistem administrasi pertanahan yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat. Melalui pendaftaran tanah, negara mencatat data fisik dan yuridis tanah, kemudian menerbitkan sertifikat sebagai alat bukti hak yang sah. Di Indonesia, kegiatan ini dilaksanakan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan secara sporadik (permohonan individu) maupun sistematis (melalui program pemerintah seperti PTSL). Namun, hingga kini masih terdapat jutaan bidang tanah yang belum terdaftar, menimbulkan ketidakpastian hukum, potensi sengketa, dan kesenjangan akses terhadap sumber agraria bagi masyarakat kecil.¹

Namun, setelah lebih dari enam dekade sejak diberlakukannya UUPA, realitas di lapangan menunjukkan bahwa banyak bidang tanah di Indonesia masih belum terdaftar secara resmi. Hal ini mengakibatkan lemahnya perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan, meningkatnya potensi sengketa, dan terbatasnya akses masyarakat terhadap pemanfaatan ekonomi tanah, misalnya sebagai jaminan kredit. Data Badan Pertanahan Nasional (BPN) menunjukkan bahwa meskipun program pendaftaran tanah sistematis telah berjalan sejak beberapa tahun terakhir, masih terdapat jutaan bidang tanah yang belum terdaftar, terutama di wilayah pedesaan dan kawasan adat. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa pendaftaran tanah pertama kali bukan sekadar persoalan administratif, tetapi juga menyangkut aspek sosial, ekonomi, dan politik yang kompleks.

Dalam konteks reformasi agraria, pendaftaran tanah pertama kali memiliki arti strategis. Reformasi agraria di Indonesia tidak hanya dipahami sebagai redistribusi lahan, tetapi juga mencakup legalisasi aset dan penataan struktur penguasaan tanah secara adil. Oleh karena itu, kegiatan pendaftaran tanah pertama kali menjadi langkah fundamental dalam menciptakan keadilan agraria melalui kepastian hak, pemberdayaan masyarakat, serta pengurangan ketimpangan penguasaan tanah. Legalisasi hak atas tanah melalui pendaftaran memberikan

¹ Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah," *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi* 2, no. 1 (2021): 31-40.

perlindungan hukum terhadap masyarakat kecil, petani, dan masyarakat adat yang selama ini terpinggirkan oleh sistem kepemilikan yang tidak formal.²

Namun, pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali tidak lepas dari berbagai tantangan struktural dan kultural. Di beberapa daerah, hambatan muncul akibat minimnya bukti yuridis kepemilikan, tumpang tindih klaim, dan belum adanya pemetaan yang akurat. Selain itu, masih banyak masyarakat yang belum menyadari pentingnya pendaftaran tanah sebagai jaminan hukum atas kepemilikan. Hambatan administratif dan biaya juga menjadi faktor penghambat, terutama bagi kelompok ekonomi menengah ke bawah. Sementara itu, dari sisi kelembagaan, keterbatasan sumber daya manusia dan sarana prasarana di kantor pertanahan membuat proses pendaftaran berjalan lamban dan tidak merata.

Transformasi sosial dan kemajuan teknologi pada dekade terakhir telah mendorong pemerintah untuk melakukan digitalisasi dalam pelayanan publik, termasuk dalam bidang pertanahan. Era digital membuka peluang baru dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan yang lebih efisien, transparan, dan terintegrasi. Digitalisasi dianggap mampu mengatasi masalah klasik seperti lamanya proses verifikasi, penyimpanan data manual, dan risiko kehilangan dokumen. Namun, transformasi digital juga menghadirkan tantangan baru dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali.³

Digitalisasi juga menimbulkan tantangan normatif dan kelembagaan. Peraturan perundang-undangan yang ada seringkali belum sinkron dengan kebutuhan transformasi digital, sementara birokrasi masih cenderung hierarkis dan lambat beradaptasi terhadap inovasi teknologi. Pendaftaran tanah pertama kali sebagai bagian dari reformasi agraria digital memerlukan penyelarasan antara kebijakan teknologi dan prinsip keadilan agraria. Artinya, digitalisasi tidak boleh hanya difokuskan pada efisiensi administratif, tetapi juga harus memperhatikan pemerataan akses dan perlindungan terhadap kelompok masyarakat yang rentan terhadap eksklusi digital.

Tantangan lain adalah memastikan bahwa pendaftaran tanah pertama kali dalam era digital tetap menjaga legitimasi sosial. Dalam beberapa kasus, digitalisasi pelayanan publik justru menimbulkan resistensi karena masyarakat merasa prosesnya semakin jauh dari kontrol langsung. Oleh karena itu, perlu adanya pendekatan partisipatif dan sosialisasi intensif agar masyarakat memahami tujuan dan manfaat pendaftaran tanah serta cara mengaksesnya melalui mekanisme digital. Transparansi, akuntabilitas, dan keterlibatan publik harus menjadi prinsip utama agar reformasi agraria berbasis digital dapat diterima dan dijalankan secara berkelanjutan. Dengan demikian, pendaftaran tanah pertama kali pada era digital merupakan persimpangan antara agenda hukum agraria dan transformasi tata kelola pemerintahan modern.⁴ Di satu sisi, reformasi agraria menuntut pemerataan dan keadilan; di sisi lain, digitalisasi menuntut efisiensi dan modernisasi. Tantangan yang muncul bukan hanya teknis, tetapi juga menyangkut keadilan sosial, literasi hukum, dan kesiapan kelembagaan negara. Oleh sebab itu, analisis terhadap pendaftaran tanah pertama kali sebagai tantangan reformasi agraria di era digital menjadi penting untuk memastikan bahwa tujuan pembangunan hukum nasional tetap berpihak pada masyarakat luas.

Berdasarkan uraian di atas, penulis ingin mengkaji bagaimana konsep dan urgensi pendaftaran tanah pertama kali dalam konteks pelaksanaan reformasi agraria di Indonesia serta faktor-faktor apa saja yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali di tengah proses digitalisasi tata kelola pemerintahan?

² Bhim Prakoso, "Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah," *Journal of Private and Economic Law* 1, no. 1 (2021): 63-82.

³ Deva Sakti Susmana, "Transformasi Digital Dalam Administrasi Pertanahan: Analisis Yuridis Terhadap Sertipikat Tanah Elektronik," *Jurnal Impresi Indonesia* 4, no. 6 (2025): 2063-70.

⁴ Alam, A., Sriwidodo, J., dan Halim, A. N. (2025). "Implementasi Pendaftaran Tanah Melalui Elektronik Guna Mewujudkan Kepastian Hukum," *Jurnal Manajemen Informasi dan Administrasi*, Vol. 2, No. 1. pendaftaran tanah digital.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif dengan metode analisis kualitatif deskriptif. Pendekatan yuridis-normatif dipilih karena fokus penelitian ini adalah menelaah peraturan perundang-undangan, kebijakan, serta dokumen hukum yang mengatur tentang pendaftaran tanah dan kebijakan reformasi agraria di Indonesia dalam konteks digitalisasi pemerintahan.

Data yang digunakan meliputi bahan hukum primer (undang-undang, peraturan pemerintah, dan peraturan menteri), bahan hukum sekunder (artikel ilmiah, jurnal hukum, dan laporan kebijakan), serta bahan hukum tersier (kamus hukum dan ensiklopedia hukum). Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dan analisis dokumen (*documentary analysis*) terhadap sumber-sumber hukum dan literatur akademik, tanpa menggunakan penelitian lapangan.

Analisis dilakukan dengan metode *content analysis* untuk mengkaji muatan norma hukum dan kebijakan, serta *thematic analysis* untuk mengidentifikasi tema-tema utama yang muncul dalam literatur mengenai digitalisasi dan reformasi agraria. Pendekatan ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai posisi pendaftaran tanah pertama kali dalam dinamika reformasi agraria dan tantangan implementasinya di era digital, sekaligus merumuskan rekomendasi normatif bagi penguatan kebijakan pertanahan nasional.

C. Hasil dan Pembahasan

Konsep Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Pendaftaran tanah pertama kali merupakan pondasi utama dalam sistem administrasi pertanahan Indonesia yang bertujuan menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Sebagaimana telah diuraikan dalam pendahuluan, pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Konsep pendaftaran tanah pertama kali mencakup serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mencatat dan mendokumentasikan data fisik dan yuridis tanah yang belum pernah terdaftar sebelumnya.⁵

Dalam konteks hukum pertanahan Indonesia, pendaftaran tanah pertama kali merupakan proses pencatatan hak atas tanah untuk pertama kalinya dalam daftar umum yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses ini meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen.⁶ Kegiatan ini dapat dilakukan melalui dua mekanisme, yaitu pendaftaran tanah secara sporadik (atas inisiatif individu pemegang hak) dan pendaftaran tanah secara sistematis (dilaksanakan secara massal oleh pemerintah dalam wilayah tertentu).⁷

Pendaftaran tanah secara sistematis lengkap (PTSL) merupakan salah satu instrumen kebijakan pemerintah yang paling masif dalam percepatan legalisasi aset tanah masyarakat. Program PTSL ini dirancang untuk memberikan kepastian hukum kepada warga negara melalui penerbitan sertifikat pertama kali dan memberikan status yang jelas terhadap tanah yang

⁵ Pasal 1 Angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁶ Ibid.

⁷ Richard dan Agus Sudradjat, *Teori dan Praktik Pendaftaran Tanah (Berikut Contoh Draft Akta)*, CV. Cendekia Press, Bandung, 2024, hlm. 46.

dikuasainya.⁸ Melalui program ini, pemerintah berupaya mengatasi masalah klasik ketidakpastian kepemilikan tanah yang telah berlangsung sejak era kolonial dan pasca kemerdekaan.

Konsep pendaftaran tanah pertama kali juga berkaitan erat dengan sistem publikasi yang dianut Indonesia. Indonesia menerapkan sistem publikasi negatif bertendensi positif yang berarti negara tidak menjamin sepenuhnya kebenaran data yang tercantum dalam sertifikat, namun pemegang sertifikat tetap memiliki kekuatan pembuktian yang kuat selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.⁹ Sistem ini berbeda dengan sistem publikasi positif yang memberikan jaminan mutlak dari negara terhadap kebenaran data sertifikat. Pilihan sistem publikasi negatif ini mencerminkan kondisi sosial dan historis Indonesia di mana masih banyak tanah yang dikuasai berdasarkan hukum adat dan belum memiliki bukti kepemilikan formal yang lengkap.

Dalam era digital yang berkembang pesat, konsep pendaftaran tanah pertama kali mengalami transformasi signifikan. Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah mengembangkan sistem sertifikat elektronik yang bertujuan meningkatkan efisiensi, keamanan, dan transparansi dalam proses administrasi pertanahan.¹⁰ Sertifikat elektronik menggantikan sertifikat konvensional berbasis kertas dengan dokumen digital yang lebih aman dan mudah diakses. Transformasi digital ini juga terintegrasi dengan aplikasi Sentuh Tanahku yang memiliki fungsi layanan pertanahan komprehensif dan terhubung dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK).¹¹

Urgensi Pendaftaran Tanah Pertama Kali dalam Konteks Reformasi Agraria

Urgensi pendaftaran tanah pertama kali tidak dapat dipisahkan dari agenda besar reformasi agraria di Indonesia. Reformasi agraria di Indonesia tidak hanya dipahami sebagai redistribusi lahan, tetapi juga mencakup legalisasi aset dan penataan struktur penguasaan tanah secara adil. Dalam konteks ini, pendaftaran tanah pertama kali menjadi instrumen kunci untuk mewujudkan keadilan agraria melalui beberapa dimensi berikut:

1. Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak

Urgensi pertama dan utama dari pendaftaran tanah pertama kali adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Sebagaimana diamanatkan dalam UUPA, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat.¹² Tanpa kepastian hukum, masyarakat pemegang hak atas tanah menghadapi risiko kehilangan haknya akibat sengketa, klaim ganda, atau tindakan sewenang-wenang dari pihak lain.

Kondisi ini menunjukkan bahwa setelah lebih dari enam dekade sejak diberlakukannya UUPA, masih terdapat jutaan bidang tanah di Indonesia yang belum terdaftar secara resmi. Hal ini mengakibatkan lemahnya perlindungan hukum

⁸ Wiby Darmawan Elkas, Yani Pujiwati, dan Bambang Daru Nugroho, 'Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Untuk Memberikan Kepastian Hukum Pada Masyarakat Adat Minangkabau', ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Vol. 7, No. 1, 2023, hlm. 1.

⁹ Fathia Qanita Erwin, Hasim Purba, dan Rosnidar Sembiring, 'Implikasi Hukum Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif dalam Kasus Penerbitan Sertifikat Hak Milik yang Berasal dari Pewaris kepada Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya', Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol. 6, No. 6, 2025 hlm. 9-12.

¹⁰ Sy. Arifin Habibi et al., 'Transformasi Digital Administrasi Pertanahan: Implementasi Dan Tantangan Sertipikat Elektronik Di Indonesia', Rio Law Jurnal, Vol. 1, No. 2, 2025, hlm 502.

¹¹ Rana Tatsbita Noer et al., 'Transformasi Digital Pendaftaran Tanah: Tantangan dan Efektivitas Implementasi Aplikasi Sentuh Tanahku Dalam Era Society 5.0', Jurnal Ilmiah Nusantara (JINU), Vol. 1, No. 6, 2024, hlm. 254-256.

¹² Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

terhadap hak kepemilikan, meningkatnya potensi sengketa, dan terbatasnya akses masyarakat terhadap pemanfaatan ekonomi tanah. Dalam konteks ini, pendaftaran tanah pertama kali menjadi solusi fundamental untuk mengatasi ketidakpastian hukum tersebut dan memberikan perlindungan kepada masyarakat, khususnya kelompok masyarakat kecil, petani, dan masyarakat adat yang selama ini terpinggirkan oleh sistem kepemilikan yang tidak formal.

2. Pencegahan Sengketa dan Konflik Agraria

Urgensi kedua adalah pencegahan sengketa dan konflik agraria. Ketidakjelasan status kepemilikan tanah merupakan salah satu akar utama konflik agraria di Indonesia. Dalam praktiknya, banyak kasus sengketa tanah yang muncul karena tidak adanya bukti kepemilikan yang sah, tumpang tindih klaim, atau pemalsuan dokumen. Melalui pendaftaran tanah pertama kali, data fisik dan yuridis tanah dicatat secara resmi dalam daftar umum yang terbuka untuk umum, sehingga dapat mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.¹³

Program PTSL yang telah dijalankan pemerintah sejak beberapa tahun terakhir menunjukkan dampak positif dalam mengurangi potensi konflik agraria. Dengan tersedianya data pertanahan yang lengkap dan terintegrasi, proses verifikasi dan validasi kepemilikan tanah menjadi lebih mudah, sehingga dapat mengurangi ruang bagi praktik mafia tanah dan pemalsuan dokumen.

3. Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat

Urgensi ketiga adalah pemberdayaan ekonomi masyarakat. Sertifikat tanah yang dihasilkan dari proses pendaftaran tanah pertama kali memiliki nilai ekonomi yang signifikan. Sertifikat dapat digunakan sebagai jaminan kredit di lembaga keuangan, modal usaha, atau instrumen ekonomi lainnya.¹⁴ Masyarakat yang memiliki sertifikat tanah memiliki akses yang lebih baik terhadap permodalan untuk mengembangkan usaha dan meningkatkan kesejahteraan ekonomi.

Data menunjukkan bahwa program PTSL berhasil meningkatkan jumlah bidang tanah tersertifikasi hingga 250% dengan nilai ekonomi lebih dari Rp6.300 triliun dalam tujuh tahun terakhir. Misalnya, penambahan nilai ekonomi yang dihasilkan melalui pendaftaran tanah di Bali mencapai Rp28,1 triliun.¹⁵ Angka-angka ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah pertama kali bukan sekadar proses administratif, tetapi merupakan instrumen pemberdayaan ekonomi yang sangat strategis dalam konteks reformasi agraria.

Bagi masyarakat kecil dan petani, kepemilikan sertifikat membuka peluang untuk mengakses kredit usaha tani, program subsidi pemerintah, dan berbagai skema pembiayaan produktif lainnya. Dengan demikian, pendaftaran tanah pertama kali berkontribusi langsung terhadap pengurangan kemiskinan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat

4. Pemerataan Akses terhadap Sumber Agraria

Urgensi keempat adalah pemerataan akses terhadap sumber agraria. Pendaftaran tanah pertama kali menjadi langkah fundamental dalam menciptakan keadilan agraria melalui pemberdayaan masyarakat dan pengurangan ketimpangan penguasaan tanah. Legalisasi hak atas tanah melalui pendaftaran memberikan

¹³ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, hlm. 50-51.

¹⁴ Gunawan Widjaja dan Hotmaria Hertawaty Sijabat, 'Pengaruh Sertifikat Tanah Sebagai Akses Agunan Kredit: Implikasi Bagi Kesejahteraan Masyarakat dan Pemberdayaan Ekonomi Di Indonesia', *Jurnal Salome: Multidisipliner Keilmuan*, Vol. 3, No. 4, 2025, hlm. 527-529

¹⁵ "Rekor Sertifikat Tanah Elektronik", *INDONESIA.GO.ID*, 2024, diakses pada 14 Oktober 2025. <https://indonesia.go.id/kategori/editorial/8265/rekor-sertifikat-tanah-elektronik>.

perlindungan hukum terhadap masyarakat kecil, petani, dan masyarakat adat yang selama ini terpinggirkan oleh sistem kepemilikan yang tidak formal.

Dalam konteks reformasi agraria, pemerintah tidak hanya berupaya meningkatkan jumlah tanah yang terdaftar, tetapi juga memastikan bahwa proses pendaftaran dapat diakses oleh seluruh lapisan masyarakat, termasuk kelompok marginal dan masyarakat yang tinggal di daerah terpencil. Program PTSL dirancang untuk menjangkau wilayah-wilayah pedesaan dan kawasan adat yang selama ini belum tersentuh oleh sistem administrasi formal. Melalui program ini, pemerintah memberikan sertifikat secara gratis atau dengan biaya yang sangat terjangkau, sehingga mengurangi hambatan ekonomi yang selama ini menjadi penghalang bagi masyarakat kecil untuk mendaftarkan tanahnya.

5. Integrasi dengan Agenda Pembangunan Nasional

Urgensi kelima adalah integrasi dengan agenda pembangunan nasional. Pendaftaran tanah pertama kali merupakan bagian integral dari perencanaan pembangunan nasional, termasuk dalam penyusunan tata ruang, pembangunan infrastruktur, dan pengembangan wilayah. Data pertanahan yang lengkap dan akurat menjadi prasyarat bagi pemerintah untuk melakukan perencanaan pembangunan yang efektif dan efisien.

Dalam era digital saat ini, data pertanahan yang tersertifikasi dan terintegrasi dalam sistem elektronik memudahkan koordinasi antar-instansi pemerintah dalam pelaksanaan berbagai program pembangunan. Kementerian ATR/BPN terus mengakselerasi transformasi digital dengan memperluas implementasi layanan peralihan elektronik yang telah diterapkan di 225 kantor pertanahan di seluruh Indonesia.¹⁶ Digitalisasi ini mempermudah dan mempercepat proses peralihan hak atas tanah serta meningkatkan efisiensi administrasi pertanahan secara keseluruhan.

Tantangan dan Hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Meskipun urgensi pendaftaran tanah pertama kali sangat jelas dalam konteks reformasi agraria, pelaksanaannya tidak lepas dari berbagai tantangan struktural dan kultural sebagaimana telah diidentifikasi dalam pendahuluan. Tantangan-tantangan tersebut meliputi:

1. Pertama, minimnya bukti yuridis kepemilikan. Di beberapa daerah, khususnya di wilayah pedesaan dan kawasan adat, masyarakat hanya memiliki bukti kepemilikan berdasarkan hukum adat atau pengakuan lisan dari masyarakat setempat. Kondisi ini menyulitkan proses pendaftaran tanah yang memerlukan bukti formal seperti akta jual beli, surat keterangan dari kepala desa, atau dokumen lainnya.
2. Kedua, tumpang tindih klaim dan ketiadaan pemetaan yang akurat. Banyak wilayah di Indonesia yang belum memiliki peta dasar yang akurat, sehingga sulit untuk menentukan batas-batas bidang tanah secara pasti. Kondisi ini memicu potensi sengketa dan tumpang tindih klaim antar pihak.
3. Ketiga, keterbatasan kesadaran masyarakat. Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap teknologi terkhusus wilayah pedesaan.¹⁷ Masih banyaknya masyarakat yang belum menyadari pentingnya pendaftaran tanah sebagai jaminan hukum atas kepemilikan. Sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat menjadi tantangan tersendiri, terutama di daerah-daerah terpencil dengan tingkat literasi hukum yang rendah.

¹⁶ Eriko Apriyanto, "Perluas Digitalisasi, Kementerian ATR/BPN Terapkan Layanan Peralihan Elektronik di 225 Kantor Pertanahan", Suara Sulut, 2025, diakses pada 14 Oktober 2025, <https://suarasulut.com/2025/08/22/perluas-digitalisasi-kementerian-atr-bpn-terapkan-layanan-peralihan-elektronik-di-225-kantor-pertanahan/>.

¹⁷ Syarifatul Hidayah et al., "Tantangan Dan Peluang Sertifikat Elektronik Dalam Reformasi Pendaftaran Tanah Di Era Digital.," *Jurnal Ilmiah Nusantara* 1, no. 6 (2024): 186-99.

4. Keempat, hambatan administratif dan biaya. Meskipun pemerintah telah memberikan kemudahan melalui program PTSL dengan biaya gratis atau terjangkau, masih terdapat persepsi bahwa proses pendaftaran tanah memerlukan biaya yang mahal dan prosedur yang rumit. Hambatan ini terutama dirasakan oleh kelompok ekonomi menengah ke bawah.
5. Kelima, keterbatasan sumber daya kelembagaan. Dari sisi kelembagaan, keterbatasan sumber daya manusia dan sarana prasarana di kantor pertanahan membuat proses pendaftaran berjalan lambat dan tidak merata. Beban kerja yang tinggi dan distribusi kantor pertanahan yang tidak merata di seluruh wilayah Indonesia menjadi kendala dalam percepatan pendaftaran tanah.
6. Keenam, tantangan dalam era digital. Transformasi digital dalam administrasi pertanahan menghadirkan tantangan baru sebagaimana telah diuraikan dalam pendahuluan. Digitalisasi menimbulkan tantangan normatif dan kelembagaan, di mana peraturan perundang-undangan yang ada seringkali belum sinkron dengan kebutuhan transformasi digital, sementara birokrasi masih cenderung hierarkis dan lambat beradaptasi terhadap inovasi teknologi. Selain itu, kesenjangan digital antara masyarakat perkotaan dan pedesaan, serta antara generasi muda dan generasi tua, dapat menciptakan eksklusivitas dalam akses terhadap layanan pendaftaran tanah yang berbasis digital

Pendaftaran Tanah Pertama Kali sebagai Pilar Reformasi Agraria Digital

Pendaftaran tanah pertama kali pada era digital merupakan persimpangan antara agenda hukum agraria dan transformasi tata kelola pemerintahan modern. Di satu sisi, reformasi agraria menuntut pemerataan dan keadilan, namun di sisi lain, digitalisasi menuntut efisiensi dan modernisasi. Oleh karena itu, pendaftaran tanah pertama kali sebagai bagian dari reformasi agraria digital memerlukan penyelarasan antara kebijakan teknologi dan prinsip keadilan agraria.

Digitalisasi dalam pendaftaran tanah harus dirancang dengan memperhatikan prinsip-prinsip inklusivitas, transparansi, dan akuntabilitas. Sistem sertifikat elektronik yang telah dikembangkan oleh pemerintah merupakan langkah maju dalam meningkatkan efisiensi dan keamanan administrasi pertanahan.¹⁸ Namun, implementasinya harus disertai dengan upaya sosialisasi intensif dan pendampingan kepada masyarakat agar dapat mengakses dan memanfaatkan sistem digital dengan baik.

Selain itu, digitalisasi juga harus menjaga legitimasi sosial pendaftaran tanah. Dalam beberapa kasus, digitalisasi pelayanan publik justru menimbulkan resistensi karena masyarakat merasa prosesnya semakin jauh dari kontrol langsung. Oleh karena itu, perlu adanya pendekatan partisipatif yang melibatkan masyarakat dalam setiap tahapan proses digitalisasi, mulai dari perencanaan, implementasi, hingga evaluasi.

Transparansi dan akuntabilitas juga harus menjadi prinsip utama agar reformasi agraria berbasis digital dapat diterima dan dijalankan secara berkelanjutan. Masyarakat harus dapat mengakses informasi tentang status pendaftaran tanah mereka, melacak proses yang sedang berjalan, dan menyampaikan keluhan apabila terdapat masalah dalam pelaksanaannya. Dengan demikian, digitalisasi tidak hanya meningkatkan efisiensi administratif, tetapi juga memperkuat kepercayaan publik terhadap sistem administrasi pertanahan.

D. Kesimpulan

Pendaftaran tanah pertama kali merupakan pilar utama dalam mewujudkan tujuan reformasi agraria di Indonesia, yaitu menciptakan keadilan, kepastian hukum, dan pemerataan

¹⁸ Willa Wahyuni, "Begini Tata Cara, Alur, dan Syarat Membuat Sertipikat Tanah Elektronik", Hukum Online, 2025, <https://www.hukumonline.com/berita/a/begini-tata-cara--alur--dan-syarat-membuat-sertipikat-tanah-elektro-nik-lt-6846a150f019c/?page=all>.

penguasaan sumber daya agraria. Melalui pendaftaran tanah, negara memberikan pengakuan dan perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah masyarakat, sekaligus memperkuat posisi ekonomi rakyat melalui legalisasi aset yang dapat dimanfaatkan secara produktif. Program seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjadi instrumen penting dalam percepatan legalisasi hak atas tanah bagi seluruh lapisan masyarakat, terutama masyarakat kecil dan adat yang selama ini berada di pinggiran sistem administrasi formal. Namun, pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali masih dihadapkan pada berbagai tantangan struktural, kultural, dan administratif. Di antaranya adalah minimnya bukti yuridis kepemilikan, tumpang tindih klaim, keterbatasan sumber daya manusia, rendahnya kesadaran masyarakat, serta hambatan biaya dan birokrasi. Selain itu, transformasi menuju sistem pertanahan digital menghadirkan persoalan baru berupa ketidaksinkronan regulasi, kesenjangan literasi digital, dan resistensi sosial akibat perubahan mekanisme layanan publik. Kondisi ini menuntut pembenahan menyeluruh baik dari sisi regulasi, kelembagaan, maupun edukasi publik. Digitalisasi pendaftaran tanah di era reformasi agraria seharusnya tidak hanya difokuskan pada efisiensi administratif, tetapi juga pada penguatan prinsip keadilan agraria dan inklusivitas sosial. Pemerintah perlu memastikan bahwa sistem sertifikat elektronik dan layanan digital pertanahan benar-benar dapat diakses oleh semua kalangan tanpa menimbulkan eksklusi digital. Dengan demikian, pendaftaran tanah pertama kali di era digital akan menjadi fondasi kuat bagi pembangunan hukum agraria nasional yang berkeadilan, transparan, dan berorientasi pada kesejahteraan rakyat.

DAFTAR PUSTAKA

- Alam, A., Sriwidodo, J., dan Halim, A. N. (2025). "Implementasi Pendaftaran Tanah Melalui Elektronik Guna Mewujudkan Kepastian Hukum," *Jurnal Manajemen Informasi dan Administrasi*, Vol. 2, No. 1. pendaftaran tanah digital. <https://ejurnal.kampusakademik.co.id/index.php/jmia/article/download/3166/2909/13024>
- Bhim Prakoso, "Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah," *Jurnal Hukum*, Universitas Jember, 2021. epositori.unej.ac.id/bitstream/handle/123456789/117412/HUKUM_JURNAL_Pendaftaran%20Tanah%20Sistematis%20Lengkap%20Sebagai%20Dasar%20Perubahan%20Sistem%20Publikasi%20Pendaftaran%20Tanah.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Eriko Apriyanto, "Perluas Digitalisasi, Kementerian ATR/BPN Terapkan Layanan Peralihan Elektronik di 225 Kantor Pertanahan", *Suara Sulut*, 2025, diakses pada 14 Oktober 2025, <https://suarasulut.com/2025/08/22/perluas-digitalisasi-kementerian-atr-bpn-terapkan-layanan-peralihan-elektronik-di-225-kantor-pertanahan/>.
- Fathia Qanita Erwin, Hasim Purba, dan Rosnidar Sembiring, 'Implikasi Hukum Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif dalam Kasus Penerbitan Sertifikat Hak Milik yang Berasal dari Pewaris kepada Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya', *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 6, No. 6, 2025, <https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i6.1648>
- Gunawan Widjaja dan Hotmaria Hertawaty Sijabat, 'Pengaruh Sertifikat Tanah Sebagai Akses Agunan Kredit: Implikasi Bagi Kesejahteraan Masyarakat dan Pemberdayaan Ekonomi Di Indonesia', *Jurnal Salome: Multidisipliner Keilmuan*, Vol. 3, No. 4, 2025

Hidayah, Syarifatul, Evi Hariyani, Lilis Mukarromah, Aprila Niravita, and M Adymas Hikal Fikri. "Tantangan Dan Peluang Sertifikat Elektronik Dalam Reformasi Pendaftaran Tanah Di Era Digital." *Jurnal Ilmiah Nusantara* 1, no. 6 (2024): 186-99.

I Ketut Oka Setiawan, Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, 9789790078499, 9790078498

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ramadhani, Rahmat. "Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah." *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2.1 (2021): 31-40. <https://jurnal.bundamedia grup.co.id/index.php/sosek/article/view/119/104>

Rana Tatsbita Noer et al., 'Transformasi Digital Pendaftaran Tanah: Tantangan dan Efektivitas Implementasi Aplikasi Sentuh Tanahku Dalam Era Society 5.0', *Jurnal Ilmiah Nusantara (JINU)*, Vol. 1, No. 6, 2024, hlm. 254-256, <https://doi.org/10.61722/jinu.v1i6.2806>

Rekor Sertifikat Tanah Elektronik, INDONESIA.GO.ID, 2024, diakses pada 14 Oktober 2025. <https://indonesia.go.id/kategori/editorial/8265/rekor-sertifikat-tanah-elektronik>.

Richard dan Agus Sudradjat, Teori dan Praktik Pendaftaran Tanah (Berikut Contoh Draft Akta), CV. Cendekia Press, Bandung, 2024, 9786238545353, 6238545356.

Susmana, Deva Sakti. "Transformasi Digital Dalam Administrasi Pertanahan: Analisis Yuridis Terhadap sertifikat Tanah Elektronik." *Jurnal Impresi Indonesia* 4.6 (2025): 2063-2070. <https://jii.rivierapublishing.id/index.php/jii/article/view/6546>

Sy. Arifin Habibi, Ghally Sukma Prambudi, Tuti Trisnawati, Ratna Wulandari, Transformasi Digital Administrasi Pertanahan: Implementasi Dan Tantangan Sertipikat Elektronik Di Indonesia, <https://doi.org/10.36355/rlj.v6i1>

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Wiby Darmawan Elkas, Yani Pujiwati, dan Bambang Daru Nugroho, 'Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Untuk Memberikan Kepastian Hukum Pada Masyarakat Adat Minangkabau', *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol. 7, No. 1, 2023, <https://doi.org/10.23920/acta.v7i1.1402>

Willa Wahyuni, "Begini Tata Cara, ALur, dan Syarat Membuat Sertipikat Tanah Elektronik", Hukum Online, 2025, <https://www.hukumonline.com/berita/a/begini-tata-cara--alur--dan-syarat-membuat-sertipikat-tanah-elektronik-lt6846a150f019c/?page=all>.