



Kontribusi Masyarakat terhadap Efektivitas Pendaftaran Tanah dan Kepastian Hukum

Kelvin Felix Vivano Emmanuelle¹, Yudha Januar Fasha², Anta Sena Pratama Yuda Wicaksono³, Hadid Raissa Parama⁴, Muhammad Adymas Hikal Fikri⁵

^{1,2,3,4,5}Universitas Negeri Semarang

E-mail : kelvinvivano@students.unnes.ac.id¹, yudhajanuarfasha@students.unnes.ac.id², antasenapratama04@students.unnes.ac.id³, hadidraissaparama@students.unnes.ac.id⁴

Article Info

Article history:

Received November 18, 2025
Revised November 23, 2025
Accepted November 25, 2025

Keywords:

Land Registration, Community Contribution, Legal Certainty

ABSTRACT

Land registration serves as a fundamental instrument for establishing legal certainty over land rights in Indonesia. The shift toward electronic-based services aims to accelerate administrative procedures, yet this transition creates barriers for certain groups, particularly the elderly who are unfamiliar with digital technology. These obstacles reduce community participation and weaken the overall effectiveness of land registration as a mechanism for protecting land rights. This study aims to explain the community's contribution to the effectiveness of land registration and to analyze how digitalization influences legal certainty. The research employs a normative legal method by examining the Basic Agrarian Law, Government Regulation No. 24 of 1997, Government Regulation No. 20 of 2021, scholarly doctrines, and agrarian literature. The findings indicate that the effectiveness of land registration depends heavily on the community's ability to access services. Although electronic systems enhance administrative speed, they do not yet reach all societal groups. Technological barriers delay registration, increase the risk of disputes, and heighten concerns about potential designation of land as abandoned. The study concludes that effective land registration requires inclusive community participation and service policies that accommodate vulnerable groups. Accessibility becomes a key factor for achieving legal certainty in land administration.

This is an open access article under the CC BY-SA license.



Article Info

Article history:

Received November 18, 2025
Revised November 23, 2025
Accepted November 25, 2025

Kata Kunci:

Pendaftaran Tanah, Kontribusi Masyarakat, Kepastian Hukum

ABSTRACT

Pendaftaran tanah merupakan instrumen utama untuk membangun kepastian hukum pertanahan di Indonesia. Peralihan pelayanan menuju sistem elektronik mendorong percepatan administrasi, namun perubahan tersebut menimbulkan hambatan bagi sebagian masyarakat, terutama lansia yang tidak terbiasa menggunakan teknologi. Kondisi ini mengurangi partisipasi masyarakat dan mempengaruhi efektivitas pendaftaran tanah sebagai sarana perlindungan hak. Penelitian ini bertujuan menjelaskan kontribusi masyarakat terhadap efektivitas pendaftaran tanah serta menganalisis dampak digitalisasi terhadap kepastian hukum. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan menelaah UUPA, PP 24 Tahun 1997, PP 20 Tahun 2021, doktrin para ahli, serta literatur agraria. Hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas pendaftaran tanah bergantung pada kemampuan masyarakat mengakses pelayanan. Sistem elektronik mempercepat proses administratif, namun belum sepenuhnya



menjangkau seluruh lapisan masyarakat. Hambatan teknologi menimbulkan penundaan pendaftaran, memperbesar risiko sengketa, serta menciptakan kekhawatiran terhadap kemungkinan penetapan tanah terlantar. Kesimpulan penelitian menegaskan bahwa efektivitas pendaftaran tanah memerlukan partisipasi masyarakat yang merata serta kebijakan pelayanan yang mampu mengakomodasi kebutuhan kelompok rentan. Aksesibilitas menjadi faktor utama agar tujuan kepastian hukum pertanahan dapat tercapai.

This is an open access article under the [CC BY-SA](#) license.



Corresponding Author:

Kelvin Felix Vivano Emmanuelle

Universitas Negeri Semarang

Email: kelvinvivano@students.unnes.ac.id

PENDAHULUAN

Pertanahan merupakan salah satu fondasi hubungan antara manusia dan ruang hidupnya, sebab tanah selalu melekat pada kebutuhan dasar masyarakat sejak digunakan untuk tempat tinggal, usaha, hingga diwariskan kepada generasi berikutnya. Hubungan ini menuntut hadirnya sistem hukum yang mampu memberi jaminan kepastian atas status suatu bidang tanah. Di Indonesia, upaya menata kepastian tersebut telah diletakkan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), terutama Pasal 19 yang memerintahkan penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara. Perintah tersebut diperjelas kembali melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur mekanisme penyediaan data fisik dan yuridis tanah hingga terbitnya sertifikat sebagai alat bukti kuat bagi pemegang hak. Walaupun kerangka hukumnya sudah tersedia, proses pendaftaran tanah masih menghadapi berbagai hambatan (Rosmidah et al., 2023). Salah satu isu yang berkembang beberapa tahun terakhir adalah peralihan sistem pelayanan pertanahan menuju platform digital. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN meluncurkan layanan elektronik yang mencakup pendaftaran hak, peralihan hak, hingga pemeliharaan data. Kebijakan digitalisasi ini lahir untuk meningkatkan efektivitas administrasi, namun kenyataan lapangan menunjukkan bahwa tidak semua kelompok masyarakat mampu mengakses teknologi tersebut dengan mudah. Situasi ini dirasakan paling berat oleh kelompok usia lanjut yang tidak terbiasa menggunakan perangkat digital serta tidak selalu memiliki fasilitas yang memadai. Proses unggah berkas, pembuatan akun, serta verifikasi administratif berbasis elektronik justru menambah beban baru. Saat ini sering kali kelompok masyarakat tidak mampu mengakses layanan digital, pendaftaran tanah menjadi terhambat. Di sisi lain, penundaan pendaftaran menimbulkan risiko hukum yang cukup besar karena tanah yang tidak tercatat dan tidak memiliki sertifikat berpotensi dianggap sebagai tanah yang tidak memiliki pemegang hak (Yamin & Zaidar, 2018).

Beberapa bulan belakangan ini viral terkait bidang tanah yang terus-menerus tidak didaftarkan dapat masuk pada kategori tanah terlantar yang diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. Regulasi tersebut



memberi kewenangan negara untuk menarik tanah yang tidak diurus, tidak dimanfaatkan, atau tidak dimohonkan haknya secara administratif. Kontroversi muncul karena sebagian masyarakat menganggap aturan ini menempatkan mereka pada posisi rawan, terutama mereka yang secara fakta menguasai dan menggunakan tanah, tetapi belum mampu melalui mekanisme pendaftaran akibat ketidakmampuan administratif maupun teknis. Konflik antara kebutuhan administrasi pertanahan berbasis elektronik dan kemampuan masyarakat mengaksesnya berdampak pada menurunnya efektivitas pendaftaran tanah. Padahal pendaftaran tanah memegang peran strategis untuk menciptakan jaminan hukum bagi masyarakat. Sejumlah penelitian menunjukkan bahwa sertifikat yang dihasilkan dari proses pendaftaran memberi kepastian tentang data fisik dan yuridis tanah, memudahkan pembuktian hak, serta menekan potensi sengketa agraria. Hal ini sejalan dengan temuan berbagai kajian yang menyebutkan bahwa keterlambatan pendaftaran maupun peralihan hak dapat memicu sengketa, tumpang tindih klaim, serta ketidakteraturan administrasi pertanahan. Banyak konflik terjadi berawal dari ketidakjelasan riwayat kepemilikan, penggunaan girik atau surat desa tanpa pembuktian kuat, serta minimnya sosialisasi hukum pertanahan di tingkat masyarakat. Kepastian hukum menjadi tujuan utama dari sistem pendaftaran tanah. Sertifikat sebagai hasil akhir pendaftaran berfungsi sebagai alat bukti kuat sebagaimana diatur pada Pasal 32 PP 24/1997, selama data di dalamnya sesuai dengan buku tanah serta surat ukur. Namun sertifikat hanya dapat diterbitkan jika masyarakat mampu melakukan pendaftaran. Pada titik inilah kontribusi masyarakat menjadi aspek signifikan. Partisipasi masyarakat memungkinkan pemerintah memperoleh data akurat mengenai penguasaan tanah dan memelihara tertib administrasi. Akan tetapi, partisipasi tidak mungkin terjadi bila proses pelayanan tidak dapat dijangkau oleh mereka. Layanan pertanahan berbasis elektronik sering dipandang modern dan efisien, tetapi keberadaannya belum tentu mempermudah semua kelompok. Keluhan masyarakat, terutama lanjut usia, menunjukkan adanya kesenjangan digital yang belum diantisipasi penuh oleh penyelenggara pelayanan. Berbagai keluhan tersebut perlu dipertimbangkan oleh pemerintah mengingat UUPA menempatkan negara sebagai pihak yang berkewajiban menjamin kepastian hak atas tanah bagi seluruh rakyat (Fahrani et al., 2023).

Negara tidak dapat menyerahkan seluruh beban administratif kepada masyarakat tanpa menyediakan mekanisme pelayanan alternatif yang mudah dijangkau. Kondisi ini menimbulkan perdebatan mengenai keseimbangan antara efisiensi administratif dan hak masyarakat untuk memperoleh pelayanan yang layak. Ketika pendaftaran tanah berbasis elektronik menjadi satu-satunya kanal pelayanan, masyarakat yang tidak mampu menggunakan teknologi berisiko kehilangan kesempatan memperoleh sertifikat yang menjadi bukti kepemilikan. Lebih jauh lagi, terdapat kekhawatiran bahwa tanah yang dikuasai turun-temurun oleh masyarakat akan dianggap tidak memiliki pemilik sah apabila tidak terdaftar. Hal tersebut memperkuat urgensi penyediaan skema pelayanan manual yang tetap berjalan berdampingan dengan sistem digital. Pelayanan yang ramah masyarakat sejalan dengan prinsip penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diatur Pasal 2 PP 24/1997, yakni asas sederhana, aman, terjangkau, dan terbuka. Asas terjangkau menuntut sistem administrasi yang tidak menutup akses kelompok masyarakat yang memiliki keterbatasan kemampuan teknologi. Dengan demikian, efektivitas pendaftaran tanah tidak hanya ditentukan oleh kecanggihan sistem, tetapi juga oleh sejauh mana sistem tersebut dapat digunakan oleh seluruh lapisan



masyarakat. Fenomena tersebut menjadikan kontribusi masyarakat terhadap efektivitas pendaftaran tanah sebagai isu krusial. Keterlibatan masyarakat sangat diperlukan, namun negara perlu menjamin bahwa mekanisme pelayanan memberikan kesempatan setara bagi semua. Tanpa hal tersebut, tujuan kepastian hukum sebagaimana dibangun oleh UUPA dan PP 24/1997 akan sulit tercapai. Sistem pendaftaran tanah tidak dapat berjalan dengan baik bila masih terdapat kelompok masyarakat yang kesulitan mengakses layanan. Karena itu, peningkatan kapasitas masyarakat harus diikuti dengan peningkatan pendekatan pelayanan, agar efektivitas pendaftaran tanah bukan hanya menjadi agenda administrasi, tetapi juga jaminan perlindungan hak bagi seluruh warga negara.

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum merupakan suatu proses ilmiah yang bertujuan memahami gejala hukum melalui pendekatan yang sistematis, terstruktur, dan berlandaskan kaidah keilmuan. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif yang berorientasi pada bahan hukum tertulis sebagai dasar analisis. Penelitian normatif menempatkan peraturan perundang-undangan, doktrin para ahli, dan putusan pengadilan sebagai objek kajian utama untuk menemukan kejelasan norma yang mengatur pendaftaran tanah serta kontribusi masyarakat terhadap efektivitas pelaksanaannya. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan dengan menelaah UUPA, PP 24 Tahun 1997, dan peraturan lain yang berkaitan dengan pendaftaran tanah, serta pendekatan konseptual untuk memahami makna kepastian hukum, efektivitas administrasi pertanahan, dan partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Sumber bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer seperti undang-undang dan peraturan pemerintah, bahan hukum sekunder berupa buku dan jurnal yang membahas sistem pertanahan, serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum atau ensiklopedia. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui penelusuran literatur dan analisis dokumen secara sistematis. Seluruh bahan hukum tersebut dianalisis menggunakan teknik analisis deskriptif-analitis, yaitu menjelaskan isi norma kemudian menghubungkannya dengan permasalahan pendaftaran tanah dan hambatan masyarakat dalam mengakses layanan pertanahan. Analisis ini menghasilkan argumentasi yuridis yang menunjukkan bagaimana kontribusi masyarakat mempengaruhi efektivitas pendaftaran tanah serta implikasinya terhadap kepastian hukum (Gaol & Mashur, 2024).

HASIL PENELITIAN

1. Kontribusi Masyarakat terhadap Efektivitas Pendaftaran Tanah

Masyarakat memiliki posisi sentral dalam keberhasilan penyelenggaraan pendaftaran tanah, sebab seluruh rangkaian proses administrasi pertanahan selalu memerlukan keterlibatan aktif pemegang hak. Sistem pertanahan di Indonesia dibangun melalui perintah Pasal 19 UUPA yang memuat tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi seluruh pemegang hak atas tanah. Perintah tersebut diterjemahkan melalui rangkaian kegiatan pendaftaran yang kemudian diatur secara teknis melalui PP 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah diwujudkan melalui pengumpulan data fisik serta data yuridis, penyusunan peta, pemeriksaan alat bukti, hingga pembukuan hak dan penerbitan sertifikat. Seluruh proses tersebut tidak dapat



berjalan apabila masyarakat tidak melakukan pengajuan permohonan, menyediakan data tanah, dan menyampaikan bukti perolehan hak. Keberadaan masyarakat sebagai subjek pendaftaran menciptakan hubungan interaktif antara pemohon dan lembaga pertanahan. Interaksi ini bukan hanya bersifat administratif, tetapi juga menentukan kualitas data yang tercipta dalam daftar umum pertanahan (Amilio, 2025). Data yang akurat hanya dapat lahir apabila masyarakat menyerahkan dokumen tanah yang lengkap, memberikan keterangan jujur mengenai batas-batas tanah, serta mengikuti prosedur yang sudah ditetapkan. Kualitas data tanah yang akurat mencerminkan keikutsertaan masyarakat secara aktif. Karena itu, kontribusi masyarakat memiliki pengaruh langsung terhadap efektivitas pendaftaran tanah (Taolin et al., 2024).

Kontribusi tersebut tidak selalu berjalan mulus. Banyak masyarakat yang belum memahami urgensi pendaftaran tanah. Sebagian masih mengandalkan bukti-bukti lama seperti girik, pipil, atau surat keterangan kepala desa tanpa menyadari bahwa sistem pertanahan saat ini mensyaratkan pembuktian yang lebih kuat. Kondisi tersebut sering melahirkan ketidakteraturan administrasi dan berpotensi menjadi pemicu sengketa. Ketika tanah tidak didaftarkan, riwayat penguasaan tidak tercatat, dan aparat pertanahan tidak memiliki data untuk menyusun peta bidang secara tepat. Hal ini membuat pengaturan tanah tidak dapat berjalan secara tertib. Kontribusi masyarakat juga mencerminkan tingkat kesadaran hukum. Kesadaran tersebut dipengaruhi oleh pemahaman masyarakat terhadap sistem pendaftaran yang berlaku serta kepercayaan terhadap lembaga pertanahan. Banyak masyarakat masih merasa ragu mendaftarkan tanah karena menganggap prosedur administrasi sulit, biaya tidak pasti, dan proses memakan waktu. Keraguan itu mempengaruhi efektivitas pendaftaran tanah karena semakin banyak masyarakat menunda pendaftaran, semakin sulit negara menyusun data pertanahan yang jelas. Padahal UUPA telah memberi landasan bahwa kepastian hak hanya dapat diwujudkan melalui pendaftaran. Digitalisasi layanan pertanahan menambah dimensi baru pada perdebatan mengenai kontribusi masyarakat (Dewi Artika & Silviana, 2025). Pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN mulai mengalihkan sebagian besar layanan ke platform elektronik untuk mempercepat alur pelayanan. Namun perubahan ini menimbulkan hambatan tersendiri bagi kelompok masyarakat tertentu, terutama lansia yang tidak terbiasa mengoperasikan perangkat digital. Mereka merasa sulit mengunggah dokumen, mengakses laman pelayanan, serta memahami petunjuk sistem. Kondisi tersebut mengurangi kemampuan mereka untuk berpartisipasi secara langsung dalam pendaftaran tanah. Kontribusi masyarakat menjadi terhambat bukan karena ketidakmauan, tetapi karena keterbatasan kemampuan teknis. Kehadiran layanan elektronik memunculkan kesenjangan antara tujuan administrasi modern dan kenyataan sosial masyarakat. Masyarakat yang tidak mampu mengakses teknologi akan tertinggal dari proses pendaftaran. Akibatnya, tingkat partisipasi menurun dan tujuan menciptakan kepastian hukum tidak tercapai secara merata. Ketika sebagian besar bidang tanah belum terdaftar, sistem pertanahan menjadi sulit tersusun secara komprehensif. Padahal pendaftaran tanah bertujuan menghasilkan daftar umum yang dapat dijadikan dasar pengawasan penggunaan tanah dan penyusunan kebijakan agraria. Selain faktor teknologi, kontribusi masyarakat juga dipengaruhi oleh tingkat keterbukaan informasi. Layanan pertanahan yang kurang memberikan penjelasan mengenai prosedur, syarat, serta konsekuensi hukum membuat masyarakat merasa bingung. Minimnya sosialisasi memperlemah partisipasi, terutama di wilayah pedesaan. Banyak masyarakat yang tidak mengetahui kewajiban



administratif untuk mengubah bukti lama menjadi sertifikat. Mereka juga tidak menyadari bahwa keterlambatan pendaftaran dapat menimbulkan risiko perdata di kemudian hari, termasuk potensi tumpang tindih klaim (Tanri et al., 2020).

Peran masyarakat dalam menjaga batas tanah juga berkaitan erat dengan efektivitas pendaftaran. Banyak sengketa muncul akibat ketidaksesuaian batas yang tidak pernah disepakati secara jelas oleh para pemilik tanah yang berdampingan. Ketika masyarakat kurang aktif menghadiri proses pengukuran atau persetujuan batas, data fisik yang tercatat di kantor pertanahan menjadi kurang akurat. Hal ini berdampak pada kekuatan bukti sertifikat yang diterbitkan. Selain itu, kontribusi masyarakat memiliki hubungan dengan prinsip kehati-hatian yang menjadi dasar dalam hukum pertanahan. Pemohon pendaftaran harus mampu membuktikan bahwa tanah yang didaftarkan benar-benar dikuasai serta diperoleh melalui cara yang sah. Prinsip ini tidak dapat terpenuhi apabila masyarakat tidak memiliki dokumen yang lengkap (Gusmara et al., 2023). Kualitas dokumen yang diserahkan pemohon ikut menentukan keabsahan pendaftaran. Melihat berbagai persoalan tersebut, kontribusi masyarakat terhadap efektivitas pendaftaran tanah merupakan persoalan yang kompleks namun sangat menentukan. Masyarakat menjadi pihak pertama yang memiliki kemampuan menyediakan data awal, sementara negara bertugas mengolah dan mengesahkan data tersebut. Keduanya tidak dapat dipisahkan. Semakin besar partisipasi masyarakat, semakin kuat fondasi kepastian hukum pertanahan. Sebaliknya, bila partisipasi rendah, ketidakpastian mudah muncul, dan potensi sengketa meningkat. Oleh karena itu, pelayanan pertanahan harus dirancang agar dapat menjangkau seluruh lapisan masyarakat tanpa menimbulkan hambatan yang tidak perlu. Kemudahan akses, ketersediaan petugas lapangan, serta penyederhanaan alur administratif akan meningkatkan kontribusi masyarakat secara signifikan. Tanpa hal tersebut, tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan UUPA dan PP 24/1997 tidak dapat terwujud secara menyeluruh (Haikal et al., 2023).

2. Efektivitas Pendaftaran Tanah dan Permasalahan Layanan Elektronik terhadap Kepastian Hukum

Efektivitas pendaftaran tanah merupakan prasyarat utama bagi terciptanya kepastian hukum pertanahan. Kepastian tersebut hanya dapat diwujudkan apabila seluruh tahapan pendaftaran berjalan secara teratur dan menghasilkan sertifikat yang memuat data fisik serta data yuridis yang benar. PP 24 Tahun 1997 memberikan landasan bahwa sertifikat memiliki kekuatan pembuktian kuat, selama tidak terbukti cacat hukum. Keberadaan sertifikat memberikan ketenangan bagi pemilik tanah karena haknya diakui oleh negara. Namun efektivitas penerbitan sertifikat sangat bergantung pada kelancaran proses pendaftaran itu sendiri. Pada tahap awal, efektivitas pendaftaran tanah ditentukan oleh keteraturan administrasi. Proses permohonan, pengukuran, pemeriksaan alat bukti, pengumuman, dan pembukuan harus dijalankan secara sistematis. Ketika prosedur dijalankan secara benar, data yang tercipta pada Buku Tanah dan Surat Ukur akan mencerminkan kondisi faktual bidang tanah (Zahra & Priyono, 2025). Namun ketika masyarakat menghadapi hambatan administratif, misalnya karena kesulitan mengakses layanan elektronik, maka efektivitas pendaftaran menjadi terancam. Transformasi digital yang dilakukan BPN membawa dampak luas terhadap sistem pelayanan. Sebagian besar layanan kini diarahkan menuju satu pintu elektronik, mulai dari



pengecekan sertifikat, pendaftaran hak, hingga peralihan hak. Sistem ini dirancang agar lebih cepat dan lebih akurat. Namun kenyataannya, sistem elektronik belum dapat menjangkau seluruh golongan masyarakat (Rajab et al., 2020). Kelompok lansia merupakan pihak yang paling terdampak karena memiliki keterbatasan penguasaan teknologi. Banyak dari mereka tidak memiliki perangkat yang memadai, tidak memahami cara mengunggah dokumen digital, bahkan tidak memiliki akses internet yang stabil. Akibatnya, mereka tidak dapat memulai proses pendaftaran. Ketika hambatan tersebut terjadi pada skala besar, efektivitas pendaftaran tanah secara nasional menjadi terganggu. Banyak masyarakat akhirnya menunda pendaftaran karena merasa pelayanan tidak bisa dijangkau. Penundaan ini menciptakan celah ketidakpastian hukum. Tanah yang tidak didaftarkan tidak memiliki bukti kuat mengenai kepemilikannya. Ketika terjadi sengketa, pemilik tanah kesulitan membuktikan haknya. Situasi ini bertolak belakang dengan tujuan pendaftaran tanah yang ingin memberikan ketertiban dan kepastian bagi seluruh rakyat (Krismantoro et al., 2020).

Masalah menjadi semakin rumit ketika regulasi terbaru seperti PP 20 Tahun 2021 mengatur penertiban tanah terlantar. Tanah yang tidak digunakan, tidak dimohonkan haknya, atau tidak diurus dapat ditetapkan sebagai tanah terlantar yang menjadi objek penertiban negara (Suharto & Supadno, 2023). Kebijakan ini memang bertujuan memulihkan fungsi tanah, namun memunculkan kekhawatiran bahwa masyarakat yang menghadapi hambatan administratif, terutama lansia, justru berada pada risiko kehilangan tanah yang telah mereka kuasai turun-temurun. Kekhawatiran ini menunjukkan bahwa efektivitas pendaftaran tanah bukan hanya persoalan teknis, melainkan persoalan perlindungan hak. Efektivitas pendaftaran tanah juga berkaitan dengan penyediaan informasi yang memadai. Banyak masyarakat tidak mengetahui tahapan pendaftaran tanah secara jelas. Kurangnya sosialisasi membuat mereka kesulitan mempersiapkan dokumen (Rosmidah et al., 2023). Sistem elektronik menuntut masyarakat mengunggah berkas digital. Masyarakat harus memahami cara mengonversi berkas fisik menjadi berkas digital, menyesuaikan ukuran file, serta memastikan berkas dapat dibaca sistem. Ketika petunjuk teknis tidak disosialisasikan secara baik, banyak permohonan menjadi tertolak. Penolakan berulang mengurangi motivasi masyarakat untuk melanjutkan proses pendaftaran tanah. Hambatan lain muncul dari ketidaksesuaian batas tanah dengan kondisi lapangan. Banyak masyarakat yang tidak hadir saat pengukuran sehingga batas tidak ditetapkan secara akurat. Kondisi ini memperbesar kemungkinan sengketa di kemudian hari. Ketika batas tidak jelas, sertifikat yang terbit berpotensi digugat karena dianggap tidak mencerminkan keadaan sebenarnya. Hal ini menunjukkan bahwa efektivitas pendaftaran tanah tidak hanya tergantung pada sistem digital, tetapi juga pada kehadiran fisik masyarakat saat proses pengukuran. Selain itu, efektivitas pendaftaran tanah terkait erat dengan keandalan data pertanahan (Yamin & Zaidar, 2018).

Data yang tidak akurat mempengaruhi kualitas sertifikat. Misalnya, ketika dokumen lama tidak dicocokkan secara cermat dengan kondisi lapangan, data yuridis dapat menjadi keliru. Jika data keliru tertulis dalam sertifikat, kekuatan pembuktian sertifikat dapat digugat. Hal ini telah terjadi melalui beberapa putusan pengadilan yang membatalkan sertifikat karena unsur cacat hukum dalam proses penerbitannya. Situasi tersebut menunjukkan bahwa efektivitas pendaftaran tanah memerlukan ketelitian, pengawasan, serta partisipasi aktif pemohon. Sistem elektronik juga menimbulkan permasalahan ketika terjadi kesalahan input



atau gangguan teknis. Jika sistem mengalami gangguan, masyarakat tidak dapat memproses permohonannya. Ketika dokumen tidak terbaca sistem, permohonan tertolak. (Gaol & Mashur, 2024) Gangguan teknis ini dapat menimbulkan ketidakpuasan masyarakat. Mereka merasa tidak memperoleh pelayanan yang layak. Hal ini mengurangi tingkat kepercayaan masyarakat terhadap institusi pertanahan. Efektivitas pendaftaran tanah bukan hanya tentang kelancaran prosedural, tetapi juga tentang aksesibilitas. Ketika layanan tidak mudah diakses, efektivitas pendaftaran tanah menjadi rendah. Untuk meningkatkan efektivitas, negara perlu menyusun kebijakan pelayanan yang mempertimbangkan kemampuan berbagai kelompok masyarakat. Pelayanan manual masih diperlukan sebagai bagian dari pelayanan publik, terutama bagi kelompok yang tidak terbiasa dengan teknologi (Nur Aini & M. Sudirman, 2024). Penyediaan pendampingan bagi lansia, fasilitas bantuan digital, serta pos layanan lapangan dapat memperbaiki tingkat efektivitas. Selain akses, efektivitas pendaftaran tanah membutuhkan transparansi. Masyarakat harus mengetahui biaya resmi, prosedur, jangka waktu, dan konsekuensi hukum dari setiap tahapan. Transparansi ini tidak hanya mengurangi penundaan, tetapi juga memperkuat keyakinan masyarakat bahwa pendaftaran tanah merupakan kebutuhan yang harus dipenuhi untuk melindungi hak mereka. (Fahrani et al., 2023)

efektivitas pendaftaran tanah tidak hanya dilihat sebagai prosedur administratif, tetapi sebagai mekanisme yang memiliki kedudukan strategis dalam mewujudkan keadilan penguasaan tanah. UUPA menetapkan bahwa tanah tidak sekadar objek material, tetapi bagian dari struktur sosial yang menggambarkan hubungan antara manusia dengan ruang hidupnya. Oleh sebab itu, pendaftaran tanah harus mampu menjamin bahwa setiap warga memperoleh kesempatan setara untuk mendapatkan kepastian hukum. Prinsip tersebut menjadikan efektivitas pelayanan pendaftaran tanah bagian dari mandat negara untuk mengelola sumber agraria secara adil dan berkelanjutan. Hukum agraria memandang bahwa kepastian hukum tidak dapat berdiri sendiri tanpa partisipasi masyarakat. Masyarakat adalah subjek yang menghidupkan sistem pertanahan melalui tindakan menguasai, menggunakan, serta memanfaatkan tanah. Ketika masyarakat tidak mampu berpartisipasi karena hambatan teknologi, hal tersebut dianggap sebagai ketidakseimbangan antara kebijakan negara dan kebutuhan rakyat. Keseimbangan menjadi unsur utama dalam hukum agraria, sebab seluruh kebijakan pertanahan selalu diarahkan untuk mencapai kemakmuran rakyat (Kumara et al., 2021). Oleh sebab itu, efektivitas pendaftaran tanah melalui sistem elektronik harus dinilai dari sejauh mana sistem tersebut mampu memberi ruang akses bagi seluruh lapisan masyarakat tanpa menyisihkan kelompok tertentu, terutama lansia yang mengalami kesulitan dalam proses digitalisasi. Dalam pandangan agraria, terhambatnya akses terhadap pendaftaran tanah tidak sekadar berdampak administratif, tetapi memiliki konsekuensi hak.

Tanah yang tidak terdaftar kehilangan sifat perlindungan negara. Ketika negara menerapkan penertiban tanah terlantar melalui PP 20 Tahun 2021, hukum agraria menuntut agar penetapan tersebut berlaku secara adil. Adil berarti tidak boleh ada rakyat yang kehilangan tanah hanya karena tidak mampu melewati mekanisme elektronik. Penetapan tanah terlantar harus melihat kondisi nyata penguasaan fisik dan penggunaan tanah oleh masyarakat. Penguasaan nyata merupakan salah satu asas penting dalam hukum agraria, sebab hubungan seseorang dengan tanah tidak hanya dibuktikan melalui sertifikat, tetapi juga melalui tindakan memelihara, mengusahakan, atau menempati tanah tersebut. Hukum agraria juga memandang



bahwa pendaftaran tanah merupakan instrumen dasar untuk menata struktur penguasaan tanah secara nasional. Struktur tersebut hanya dapat tercapai apabila setiap bidang tanah tercatat secara jelas. Ketika digitalisasi menghambat sebagian masyarakat, struktur tersebut menjadi tidak lengkap. Negara kemudian kehilangan data penting untuk merancang kebijakan agraria seperti redistribusi tanah, sertifikasi massal, dan pemetaan potensi konflik. Dengan begitu, efektivitas pendaftaran tanah yang rendah akan menghambat tujuan negara untuk mewujudkan tatanan agraria yang tertib dan melindungi seluruh warga. Dalam pandangan agraria, negara memiliki kewajiban aktif memfasilitasi pendaftaran tanah. Negara tidak dapat hanya menyediakan sistem elektronik tanpa menyediakan alternatif layanan manual atau bantuan teknis. Hukum agraria menghendaki negara hadir melalui penyuluhan, pelayanan jemput bola, serta pendampingan administratif. Tanpa langkah tersebut, pendaftaran tanah kehilangan orientasi kesejahteraannya dan berubah menjadi prosedur yang hanya menguntungkan kelompok yang melek teknologi. Karena itu, efektivitas pendaftaran tanah harus diukur dari kemampuan negara menghadirkan layanan yang sesuai kenyataan sosial masyarakat, bukan hanya berdasarkan kecepatan sistem digital (Taolin et al., 2024).

KESIMPULAN

Pendaftaran tanah memiliki peran sentral dalam mewujudkan kepastian hukum bagi masyarakat. Sistem pertanahan nasional yang berlandaskan UUPA serta PP 24 Tahun 1997 menempatkan sertifikat sebagai alat bukti kuat, namun seluruh rangkaian proses tersebut hanya dapat terlaksana apabila masyarakat mampu berpartisipasi. Kontribusi masyarakat menjadi fondasi efektivitas pendaftaran tanah karena data fisik maupun yuridis tidak dapat tercipta tanpa keterlibatan pemohon. Hambatan yang muncul pada layanan elektronik menunjukkan bahwa digitalisasi belum sepenuhnya selaras dengan kemampuan seluruh lapisan masyarakat, terutama lansia yang mengalami kesulitan mengakses teknologi. Kondisi tersebut berdampak langsung terhadap efektivitas sistem pendaftaran tanah, sebab keterlambatan pendaftaran memunculkan risiko sengketa serta berpotensi menempatkan tanah sebagai objek penertiban berdasarkan PP 20 Tahun 2021. Dalam pandangan hukum agraria, pendaftaran tanah bukan sekadar administrasi, melainkan instrumen penyelarasan hubungan manusia dengan sumber agraria. Karena itu pelayanan harus mampu menjangkau masyarakat secara menyeluruh agar hak atas tanah dapat terlindungi. Negara memiliki kewajiban menghadirkan mekanisme pelayanan yang seimbang, mudah dijangkau, dan mampu mendorong partisipasi aktif. Tanpa akses yang memadai, tujuan menciptakan kepastian hukum tidak dapat terpenuhi secara merata.

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal

- Amilio, F. (2025). PENERAPAN ASAS KEPASTIAN HUKUM DALAM HUKUM AGRARIA TERHADAP PEMBATALAN SERTIFIKAT CACAT ADMINISTRATIF (Studi Putusan No 81/G/2023/PTUN.SBY). *Judge : Jurnal Hukum*, 6(03), 684–698. <https://doi.org/10.54209/judge.v6i03.1550>
- Dewi Artika, S., & Silviana, A. (2025). Kepastian Hukum Atas Pemilik Tanah Yang Tumpang Tindih Akibat Penerbitan Sertifikat PTSL. *Notarius*, 18(1), 140–156. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/57791>
- Fahrani, A., Djaja, B., & Sudirman, M. (2023). Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak



- Milik Atas Tanah Atas Penerbitan Sertifikat Ganda. *UNES Law Review*, 6(1), 3507–3515. <https://www.review-unes.com/index.php/law/article/view/1122>
- Gaol, W. I. L., & Mashur, D. (2024). Community Participation in the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) in Rumbai District, Pekanbaru City. *JETISH: Journal of Education Technology Information Social Sciences and Health*, 3(2), 1217–1229. <https://doi.org/10.57235/jetish.v3i2.3220>
- Gusmara, G. R., Subekti, R., Puri, A., & Maharani, E. (2023). Proceeding of Conference on Law and Social Studies Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Di Indonesia Terhadap Peluang Pemberlakuan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif. *Proceeding of Conference on Law and Social Studies*, 4(1). <http://prosiding.unipma.ac.id/index.php/COLaS>
- Haikal, M. A., Dewi, M. A., & Hidayat, N. (2023). Peran Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Meningkatkan Keadilan Akses Tanah bagi Masyarakat Jember. *Journal Of Indonesian Social Society (JISS)*, 2(3), 126–130. <https://doi.org/10.59435/jiss.v2i3.238>
- Krismantoro, D., Atma, U., Yogyakarta, J., & Tanah, P. (2020). Kepastian Hukum dalam Melaksanakan Proses Pendaftaran Tanah Ketika Masa Pandemi Covid-19 Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Sosial Indonesia (JISI)*, 3(2), 1–11. <https://journal.uinjkt.ac.id/index.php/jisi>
- Kumara, I. M. C. G., Wijaya, I. K. K. A., & Suryani, L. P. (2021). Kepastian Hukum Pemegang Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Preferensi Hukum*, 2(3), 560–563. <https://doi.org/10.22225/jph.2.3.4013.560-563>
- Nur Aini, & M. Sudirman. (2024). Peran Pemerintah Daerah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Surat Keterangan Tanah Di Kabupaten Belitung. *Hukum Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum Sosial Dan Humaniora*, 1(4), 76–94. <https://doi.org/10.62383/humif.v1i4.626>
- Rajab, R. A., Eko Turisno, B., & Lumbanraja, A. D. (2020). Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah. *Notarius*, 13(2), 642–654. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085>
- Rosmidah, R., Fathni, I., & Yuseva, F. (2023). Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kota Jambi. *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, 4(2), 273–285. <https://doi.org/10.22437/zaaken.v4i2.23683>
- Suharto, B., & Supadno, S. (2023). Hambatan-Hambatan dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *The Indonesian Journal of Public Administration (IJPA)*, 9(1), 27–42. <https://doi.org/10.52447/ijpa.v9i1.6824>
- Tanri, A., Eko Turisno, B., & Paramita Prabandari, A. (2020). Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Notarius*, 13(2), 777–787. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31166>
- Taolin, F. T., Mujiburohman, D. A., Widarbo, K., Tinggi, S., & Nasional, P. (2024). Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Community Legal Awareness in Registration of Transfer of Land Rights. *Tunas Agraria*, 7(January), 68–85.
- Yamin, M., & Zaidar, Z. (2018). Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah Dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan. *Jurnal Hukum*



- Samudra Keadilan*, 13(2), 201–210. <https://doi.org/10.33059/jhsk.v13i2.911>
- Zahra, M., & Priyono, E. A. (2025). Kepastian Hukum Atas Status Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. *Legal Standing : Jurnal Ilmu Hukum*, 9(1), 131–146. <https://doi.org/10.24269/ls.v9i1.10973>
- Amilio, F. (2025). PENERAPAN ASAS KEPASTIAN HUKUM DALAM HUKUM AGRARIA TERHADAP PEMBATALAN SERTIFIKAT CACAT ADMINISTRATIF (Studi Putusan No 81/G/2023/PTUN.SBY). *Judge : Jurnal Hukum*, 6(03), 684–698. <https://doi.org/10.54209/judge.v6i03.1550>
- Dewi Artika, S., & Silviana, A. (2025). Kepastian Hukum Atas Pemilik Tanah Yang Tumpang Tindih Akibat Penerbitan Sertifikat PTSL. *Notarius*, 18(1), 140–156. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/57791>
- Fahrani, A., Djaja, B., & Sudirman, M. (2023). Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Atas Penerbitan Sertifikat Ganda. *UNES Law Review*, 6(1), 3507–3515. <https://www.review-unes.com/index.php/law/article/view/1122>
- Gaol, W. I. L., & Mashur, D. (2024). Community Participation in the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) in Rumbai District, Pekanbaru City. *JETISH: Journal of Education Technology Information Social Sciences and Health*, 3(2), 1217–1229. <https://doi.org/10.57235/jetish.v3i2.3220>
- Gusmara, G. R., Subekti, R., Puri, A., & Maharani, E. (2023). Proceeding of Conference on Law and Social Studies Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Di Indonesia Terhadap Peluang Pemberlakuan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif. *Proceeding of Conference on Law and Social Studies*, 4(1). <http://prosiding.unipma.ac.id/index.php/COLaS>
- Haikal, M. A., Dewi, M. A., & Hidayat, N. (2023). Peran Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Meningkatkan Keadilan Akses Tanah bagi Masyarakat Jember. *Journal Of Indonesian Social Society (JISS)*, 2(3), 126–130. <https://doi.org/10.59435/jiss.v2i3.238>
- Krismantoro, D., Atma, U., Yogyakarta, J., & Tanah, P. (2020). Kepastian Hukum dalam Melaksanakan Proses Pendaftaran Tanah Ketika Masa Pandemi Covid-19 Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Sosial Indonesia (JISI)*, 3(2), 1–11. <https://journal.uinjkt.ac.id/index.php/jisi>
- Kumara, I. M. C. G., Wijaya, I. K. K. A., & Suryani, L. P. (2021). Kepastian Hukum Pemegang Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Preferensi Hukum*, 2(3), 560–563. <https://doi.org/10.22225/jph.2.3.4013.560-563>
- Nur Aini, & M. Sudirman. (2024). Peran Pemerintah Daerah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Surat Keterangan Tanah Di Kabupaten Belitung. *Hukum Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum Sosial Dan Humaniora*, 1(4), 76–94. <https://doi.org/10.62383/humif.v1i4.626>
- Rajab, R. A., Eko Turisno, B., & Lumbanraja, A. D. (2020). Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah. *Notarius*, 13(2), 642–654. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085>
- Rosmidah, R., Fathni, I., & Yuseva, F. (2023). Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kota Jambi. *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, 4(2), 273–285. <https://doi.org/10.22437/zaaken.v4i2.23683>



- Suharto, B., & Supadno, S. (2023). Hambatan-Hambatan dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *The Indonesian Journal of Public Administration (IJPA)*, 9(1), 27–42. <https://doi.org/10.52447/ijpa.v9i1.6824>
- Tanri, A., Eko Turisno, B., & Paramita Prabandari, A. (2020). Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Notarius*, 13(2), 777–787. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31166>
- Taolin, F. T., Mujiburohman, D. A., Widarbo, K., Tinggi, S., & Nasional, P. (2024). Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Community Legal Awareness in Registration of Transfer of Land Rights. *Tunas Agraria*, 7(January), 68–85.
- Yamin, M., & Zaidar, Z. (2018). Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah Dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 13(2), 201–210. <https://doi.org/10.33059/jhsk.v13i2.911>
- Zahra, M., & Priyono, E. A. (2025). Kepastian Hukum Atas Status Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. *Legal Standing : Jurnal Ilmu Hukum*, 9(1), 131–146. <https://doi.org/10.24269/lis.v9i1.10973>