Jurnal Rekomendasi Hukum Universitas Mataram
Volume 2, Issue 3, September 2026, E-ISSN : 3164-0532
Nationally Journal
open access at : https://journal.unram.ac.id/index.php/rekomendasihukum

TATA CARA PERALIHAN HAK ATAS TANAH UNTUK PERTAMA KALI (INITIAL REGISTRATION)

SHINTA ANDRIYANI
Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram
E-mail: yuliacitrawati725@gmail.com

Wiwik Wahyuningsih
Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram
E-mail: yuliacitrawati725@gmail.com

Received: 2025-09-05; Reviewed: 2025-12-08; Accetped: 2026-07-20; Published: 2026-09-30

ABSTRAK

Artikel ini mendokumentasikan kegiatan pengabdian kepada masyarakat mengenai tata cara pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration) dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, dengan menempatkan kepastian hukum, perlindungan hak, tertib administrasi, dan transformasi digital sebagai fokus utama. Istilah "peralihan hak atas tanah untuk pertama kali" dikaji secara kritis karena secara konseptual pendaftaran pertama berbeda dengan peralihan hak yang terjadi setelah suatu hak telah dibukukan. Kegiatan dilaksanakan melalui penyuluhan hukum, diskusi interaktif, studi kasus, pendampingan, dan evaluasi pemahaman peserta dengan materi yang merujuk pada Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, serta peraturan pelaksana Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Hasil kegiatan menunjukkan bahwa initial registration merupakan rangkaian kegiatan yang meliputi pengumpulan dan pemeriksaan data fisik serta data yuridis, pengukuran dan pemetaan, pembuktian hak, pengumuman, pembukuan hak, dan penerbitan sertipikat. Pendaftaran dapat dilaksanakan secara sistematik maupun sporadik, sedangkan digitalisasi dokumen pertanahan telah memperoleh landasan melalui Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023. Tantangan utama tetap berada pada ketidakseragaman dokumen alas hak, batas bidang tanah, sengketa, tumpang tindih data, kapasitas administrasi, dan kesadaran hukum masyarakat. Karena itu, initial registration perlu diarahkan pada integrasi data fisik-yuridis, verifikasi berlapis, partisipasi masyarakat, transparansi pengumuman, dan interoperabilitas sistem elektronik agar sertipikat benar-benar berfungsi sebagai instrumen kepastian dan perlindungan hukum.

Kata kunci: Pendaftaran Tanah Pertama Kali; Initial Registration; Hak Atas Tanah; Sertipikat; Kepastian Hukum; ATR/BPN.

PROCEDURES FOR THE INITIAL TRANSFER OF LAND RIGHTS (FIRST-TIME REGISTRATION)

ABSTRACT

This article documents a community service initiative focusing on the procedures for the first registration of land rights (initial registration) within Indonesia's land law system, with particular emphasis on legal certainty, the protection of land rights, orderly land administration, and digital transformation. The term "initial transfer of land rights"

is critically examined, as initial land registration is conceptually distinct from the transfer of rights that occurs after a land right has been formally registered. The initiative was conducted through legal awareness sessions, interactive discussions, case studies, practical assistance, and evaluations of participants' understanding. The materials were based on the Basic Agrarian Law, Government Regulation No. 24 of 1997, as amended by Government Regulation No. 18 of 2021, and the implementing regulations issued by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN). The results indicate that initial land registration involves a series of procedures, including the collection and verification of physical and juridical data, land surveying and mapping, verification of land rights, public notification, registration of rights, and the issuance of land certificates. Registration may be conducted systematically or sporadically, while the digitalization of land documents has been legally supported by Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Regulation No. 3 of 2023. Nevertheless, significant challenges remain, including inconsistencies in supporting land ownership documents, uncertainties regarding land boundaries, disputes, overlapping land data, limited administrative capacity, and a lack of public legal awareness. Therefore, initial land registration should be directed towards integrating physical and juridical data, implementing multi-layered verification, strengthening community participation, ensuring transparency in public notifications, and improving the interoperability of electronic systems. These measures are essential to ensuring that land certificates genuinely serve as instruments of legal certainty and legal protection.

Keyword : First Land Registration, Initial Registration, Land Rights, Land Certificate, Legal Certainty; Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN).

I. PENDAHULUAN

Tanah mempunyai kedudukan strategis dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum karena hampir seluruh aktivitas pembangunan memerlukan kepastian mengenai subjek, objek, status, dan hubungan hukum atas bidang tanah. Dalam perspektif hukum nasional, penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan instrumen negara untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah sekaligus membangun tertib administrasi pertanahan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menempatkan pendaftaran tanah sebagai bagian penting dari kebijakan agraria nasional. Kerangka tersebut kemudian dijabarkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kini harus dibaca bersama Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. PP Nomor 18 Tahun 2021 memperbarui dan mengharmoniskan sejumlah ketentuan mengenai hak atas tanah dan pendaftaran tanah, termasuk perubahan terhadap rezim pendaftaran yang sebelumnya bertumpu pada PP Nomor 24 Tahun 1997.[1]

Secara terminologis, perlu dibedakan antara "pendaftaran tanah untuk pertama kali" dan "peralihan hak atas tanah". Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan

1 Republik Indonesia, "Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," Jakarta (1960).

kegiatan terhadap objek tanah yang belum didaftarkan, sedangkan peralihan hak pada umumnya merupakan perubahan pemegang hak atas tanah yang sebelumnya telah terdaftar, misalnya karena jual beli, hibah, tukar-menukar, pewarisan, atau perbuatan hukum lainnya. Perbedaan tersebut penting karena masing-masing memiliki dasar pembuktian, prosedur administrasi, dan akibat hukum yang berbeda. PP Nomor 24 Tahun 1997 mendefinisikan pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagai kegiatan pendaftaran terhadap objek tanah yang belum didaftar. Dalam praktik akademik, istilah initial registration karena itu lebih tepat diterjemahkan sebagai pendaftaran tanah untuk pertama kali. Penelitian mengenai publikasi pendaftaran tanah juga menunjukkan bahwa desain hukum Indonesia menggabungkan karakter publikasi negatif dengan unsur positif sehingga sertipikat merupakan alat bukti kuat, tetapi tidak selalu menutup kemungkinan koreksi apabila terdapat cacat atau sengketa.[2]

Permasalahan initial registration menjadi semakin penting karena cakupan pendaftaran tanah tidak hanya menyangkut penerbitan sertipikat, tetapi juga proses rekonstruksi hubungan hukum masyarakat dengan tanah. Banyak bidang tanah secara historis dikuasai berdasarkan surat keterangan desa, bukti pajak, girik, letter C, atau bukti adat yang kualitas dan kekuatan pembuktiannya tidak selalu seragam. Pada titik inilah administrasi pertanahan harus melakukan verifikasi antara keadaan fisik di lapangan dengan dasar penguasaan dan riwayat perolehan hak. Penelitian tentang keabsahan alat bukti dalam pendaftaran tanah pertama kali menunjukkan pentingnya pemeriksaan terhadap bukti penguasaan dan kepemilikan sebelum hak dibukukan. Dengan demikian, initial registration bukan proses administratif yang semata-mata menghasilkan sertipikat, melainkan proses yuridis-administratif untuk mengubah fakta penguasaan tanah menjadi data pertanahan yang dapat dipertanggungjawabkan.[3]

Perubahan kebijakan pertanahan setelah lahirnya PP Nomor 18 Tahun 2021 juga menunjukkan adanya kebutuhan untuk mempercepat pendaftaran sekaligus memperkuat kualitas data. Pemerintah mengembangkan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai instrumen percepatan pendaftaran seluruh bidang tanah dalam suatu wilayah. PTSL pada dasarnya merupakan salah satu bentuk pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematik. Berbagai penelitian menunjukkan bahwa PTSL memberikan kontribusi besar terhadap percepatan sertipikasi, tetapi pelaksanaannya tetap menghadapi hambatan berupa kualitas dokumen, kesediaan masyarakat memasang tanda batas, sengketa, keterbatasan sumber daya, dan persoalan sinkronisasi data. Oleh karena itu, keberhasilan initial registration tidak boleh diukur

2 Bayyinatun Afifah, Suhadi Suhadi, and Irawaty Irawaty, "Legal Security and Legal Protection in the First Time Land Registration Publication System in Indonesia," *International Journal of Research and Innovation in Social Science* VIII, no. VIII (2024): 4469–77, https://doi.org/10.47772/ijriss.2024.8080343.

3 Thoriq Nurwahid, Rahayu Subekti, and Purwono Sungkowo Raharjo, "Keabsahan Alat Bukti Dalam Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 9, no. 19 (2023): 779–95.

hanya dari jumlah sertipikat yang terbit, melainkan dari kualitas kepastian hukum yang dihasilkan setelah sertipikat diterbitkan.[4]

Dimensi lain yang berkembang adalah digitalisasi pelayanan pertanahan. Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 secara khusus mengatur penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah dan secara eksplisit membuka penggunaan sistem elektronik untuk pendaftaran tanah pertama kali, pemeliharaan data, pencatatan perubahan, dan alih media. Perubahan ini penting karena initial registration menghasilkan data yang sangat besar, meliputi identitas pemegang hak, data fisik, data yuridis, peta bidang, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat. Digitalisasi dapat mempercepat pencarian, mengurangi duplikasi, dan meningkatkan jejak audit, tetapi tidak dengan sendirinya menghilangkan kesalahan substansial. Data digital tetap bergantung pada validitas data awal. Dengan demikian, transformasi digital harus dipahami sebagai perubahan medium administrasi, bukan penghapusan kewajiban verifikasi hukum.[5]

Penelitian ini berangkat dari pertanyaan utama mengenai bagaimana tata cara pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan secara hukum, apa saja tahapan yang harus dilalui pemohon, bagaimana pembuktian hak dilakukan, serta bagaimana mekanisme tersebut memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak. Pertanyaan berikutnya berkaitan dengan perbedaan antara pendaftaran sistematik dan sporadik, kedudukan data fisik dan data yuridis, fungsi pengumuman, pembukuan hak, serta penerbitan sertipikat. Pembahasan juga diarahkan untuk melihat bagaimana ketentuan yang relatif lama dapat diselaraskan dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 dan kebijakan dokumen elektronik. Kajian ini diharapkan memberikan konstruksi yang lebih sistematis mengenai initial registration sehingga dapat digunakan sebagai rujukan akademik bagi mahasiswa, peneliti, PPAT, praktisi pertanahan, pemerintah desa, dan masyarakat yang akan mendaftarkan tanahnya untuk pertama kali.

II. METODE PENELITIAN

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini dirancang sebagai kegiatan edukasi dan penyuluhan hukum mengenai tata cara pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration), khususnya bagi masyarakat yang memiliki atau menguasai tanah tetapi belum mempunyai sertipikat. Metode pelaksanaan dipilih dengan pendekatan partisipatif-edukatif, yaitu menempatkan masyarakat sebagai peserta aktif yang tidak hanya menerima informasi, tetapi juga menyampaikan persoalan, pengalaman, dan kendala yang dihadapi dalam proses pendaftaran tanah. Pendekatan tersebut sesuai

4 Aqsa Rajasa and Slamet Suhartono, "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (Ptsl) Di Kabupaten Madiun," *YUSTISIA MERDEKA : Jurnal Ilmiah Hukum* 9, no. 1 (2023): 40–47, https://doi.org/10.33319/yume.v9i1.220.

5 Fikahati Prasetya and Muh Afif Mahfud, "Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional," *Jurnal Hukum Unissula* 39, no. 1 (2023): 78–89, https://doi.org/10.26532/jh.v39i1.30581.

dengan karakter artikel pengabdian kepada masyarakat yang menekankan solusi terhadap persoalan mitra, tahapan implementatif, evaluasi, dan indikator keberhasilan kegiatan. Pedoman penulisan sejumlah jurnal pengabdian juga menempatkan lokasi, sasaran/mitra, waktu, tahapan, metode, evaluasi, dan indikator keberhasilan sebagai unsur penting dalam bagian metode pelaksanaan.

Pelaksanaan kegiatan dilakukan melalui beberapa tahapan yang saling berkaitan. Tahap pertama adalah observasi dan identifikasi kebutuhan masyarakat, yaitu menggali tingkat pemahaman peserta mengenai status tanah, bukti penguasaan, batas bidang, dokumen yang diperlukan, serta prosedur pengajuan pendaftaran tanah pertama kali. Tahap kedua adalah koordinasi dengan mitra atau masyarakat sasaran untuk menentukan tempat, waktu, peserta, materi, dan teknis kegiatan. Tahap ketiga adalah penyusunan materi penyuluhan yang meliputi pengertian initial registration, perbedaan pendaftaran pertama kali dengan peralihan hak, jenis pendaftaran sistematik dan sporadik, dokumen yang perlu disiapkan, proses pengukuran, pemeriksaan data fisik dan yuridis, pengumuman, pembukuan hak, serta penerbitan sertipikat. Tahap-tahap tersebut disusun agar kegiatan dapat direplikasi dan mudah dievaluasi sebagaimana lazimnya metode pengabdian masyarakat.

Tahap keempat merupakan pelaksanaan penyuluhan hukum dengan metode ceramah interaktif, pemaparan materi menggunakan media presentasi, diskusi kelompok, tanya jawab, dan studi kasus sederhana. Peserta diberikan contoh alur pendaftaran tanah untuk pertama kali mulai dari persiapan dokumen sampai dengan penerbitan sertipikat. Materi juga menjelaskan bahwa berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan pendaftaran terhadap objek tanah yang belum didaftar. Penjelasan ini penting agar masyarakat tidak keliru membedakan initial registration dengan peralihan hak. Selain itu, peserta diberikan simulasi identifikasi data fisik dan data yuridis serta contoh permasalahan batas tanah, bukti penguasaan, keberatan pihak lain, dan kemungkinan sengketa. Metode sosialisasi, diskusi, pendampingan, dan edukasi hukum telah digunakan dalam berbagai kegiatan pengabdian hukum untuk meningkatkan pemahaman masyarakat terhadap prosedur dan hak-hak hukumnya.

Tahap kelima adalah pendampingan dan konsultasi hukum dasar. Peserta diberikan kesempatan untuk menyampaikan kondisi konkret tanah yang dimiliki atau dikuasai, termasuk persoalan dokumen yang belum lengkap, perbedaan nama dalam dokumen, batas yang belum jelas, tanah warisan, serta bukti penguasaan yang berasal dari dokumen lama. Tim pengabdian memberikan penjelasan mengenai langkah yang dapat ditempuh, dokumen yang perlu ditelusuri, dan pentingnya memastikan kesesuaian antara keadaan fisik dengan data yuridis. Pendampingan tidak dimaksudkan untuk menggantikan kewenangan Kantor Pertanahan, PPAT, atau pejabat berwenang, tetapi untuk meningkatkan kesiapan dan literasi hukum masyarakat sebelum mengakses

layanan pertanahan. Dengan demikian, kegiatan memiliki orientasi pemberdayaan, yaitu membekali masyarakat agar mampu mengambil langkah administratif secara lebih tepat dan mengurangi risiko kesalahan prosedural.

Tahap keenam adalah evaluasi kegiatan. Evaluasi dilakukan melalui tanya jawab, diskusi reflektif, dan perbandingan pemahaman peserta sebelum dan setelah penyuluhan. Indikator keberhasilan meliputi: meningkatnya kemampuan peserta menjelaskan pengertian pendaftaran tanah untuk pertama kali; kemampuan membedakan initial registration dengan peralihan hak; kemampuan menyebutkan dokumen dan tahapan utama; meningkatnya pemahaman mengenai pentingnya data fisik dan data yuridis; serta kemampuan peserta mengidentifikasi langkah awal yang harus dilakukan apabila tanah belum bersertipikat. Evaluasi seperti pre-test dan post-test atau penilaian pemahaman secara deskriptif merupakan pendekatan yang lazim digunakan dalam pengabdian masyarakat untuk mengukur ketercapaian program.

Secara operasional, alur kegiatan dapat dirumuskan sebagai berikut: (1) observasi dan identifikasi masalah; (2) koordinasi dengan mitra dan penentuan sasaran; (3) penyusunan materi dan media penyuluhan; (4) penyuluhan hukum dan pemaparan materi; (5) diskusi interaktif dan studi kasus; (6) pendampingan dan konsultasi; (7) evaluasi tingkat pemahaman; dan (8) penyusunan tindak lanjut. Rangkaian tersebut menempatkan keberhasilan kegiatan bukan pada jumlah peserta semata, tetapi pada perubahan pengetahuan dan kesiapan masyarakat dalam memahami serta mengikuti prosedur pendaftaran tanah pertama kali. Apabila kegiatan dilaksanakan secara berkelanjutan, tindak lanjut dapat dilakukan melalui konsultasi berkala, penyebaran panduan sederhana, dan koordinasi dengan pemerintah desa/kelurahan serta Kantor Pertanahan sesuai kebutuhan masyarakat.

III. PEMBAHASAN

A. Konsep Initial Registration dalam Sistem Hukum Pertanahan

Initial registration merupakan titik awal terbentuknya administrasi hak atas suatu bidang tanah dalam sistem pendaftaran tanah. Secara yuridis, kegiatan tersebut berbeda dari pemeliharaan data pendaftaran tanah karena objeknya belum mempunyai data pendaftaran yang lengkap dalam buku tanah, peta pendaftaran, dan dokumen terkait. Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan secara sistematik atau sporadik. Sistematik dilaksanakan secara serentak terhadap objek yang belum terdaftar dalam wilayah tertentu, sedangkan sporadik dilakukan terhadap satu atau beberapa objek secara individual atau massal. Perbedaan cara pelaksanaan tersebut tidak mengubah tujuan akhirnya, yaitu menyediakan data fisik dan data yuridis yang dapat digunakan untuk menjamin kepastian hukum. Karena

itu, istilah initial registration harus dipahami sebagai suatu rangkaian proses, bukan sekadar tindakan penerbitan sertipikat.[6]

Dari perspektif administrasi negara, initial registration merupakan bentuk pelayanan publik yang memiliki konsekuensi hukum langsung bagi warga negara. Kantor Pertanahan tidak hanya menerima berkas, tetapi melakukan serangkaian tindakan pemeriksaan yang menentukan apakah suatu hak dapat dibukukan. Data fisik berhubungan dengan lokasi, batas, luas, dan posisi bidang tanah, sedangkan data yuridis berkaitan dengan status hukum, subjek pemegang hak, dasar perolehan, dan beban yang melekat. Keduanya harus dipertautkan sehingga tidak terjadi keadaan ketika dokumen secara formal tampak lengkap tetapi objek fisiknya tidak sesuai. Penelitian mutakhir menegaskan bahwa kelemahan integrasi data fisik dan yuridis merupakan salah satu faktor yang dapat menimbulkan ketidakpastian dan konflik pertanahan. Oleh sebab itu, kualitas initial registration sangat bergantung pada verifikasi substansial, bukan hanya kelengkapan administratif.[7]

Initial registration juga mempunyai fungsi sosial yang lebih luas. Sertipikat memberikan posisi hukum yang lebih kuat kepada pemegang hak dalam melakukan pemanfaatan, pewarisan, transaksi, pembebanan hak tanggungan, dan tindakan hukum lainnya. Pada saat yang sama, pendaftaran memungkinkan negara membangun basis data pertanahan untuk perencanaan tata ruang, perpajakan, pembangunan infrastruktur, reforma agraria, dan penyelesaian sengketa. Dengan demikian, pendaftaran tanah bukan semata kepentingan individual pemilik tanah. Ia merupakan bagian dari tata kelola sumber daya agraria. Penelitian mengenai PTSL menunjukkan bahwa percepatan pendaftaran berhubungan dengan tujuan yang lebih luas, yakni memberikan kepastian hukum sekaligus mendukung tertib administrasi dan reforma agraria. Namun, percepatan harus selalu diimbangi dengan kualitas pemeriksaan agar sertipikasi tidak hanya menghasilkan kuantitas dokumen, tetapi juga legitimasi hukum yang kuat.[8]

Perlu ditegaskan bahwa initial registration bukan "peralihan hak". Jika tanah belum terdaftar, proses yang dilakukan adalah menentukan dan membukukan hak pertama kali berdasarkan bukti dan keadaan hukum yang dapat diterima. Sebaliknya, apabila tanah telah terdaftar dan pemegang hak menjual tanah tersebut kepada pihak lain, tindakan hukumnya adalah peralihan hak yang kemudian dicatat sebagai perubahan data pendaftaran. Pembedaan ini memiliki akibat praktis. Pada initial registration,

6 Pemerintah Indonesia, "Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," 21 Icassp (1997).

7 Nadila Maysila Herdarezki, "Sistem Publikasi Tanah Positif (Terobosan Mewujudkan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah)," *Jurnal Pertanahan* 11, no. 2 (2021), https://doi.org/10.53686/jp.v11i2.88.masih terdapat ragam permasalahan berkaitan dengan pendaftaran tanah terutama kasus sertipikat ganda serta kelemahan publikasi negatif yang menimbulkan ketidakpastian hukum. Ragam permasalahan tersebut menuntut perubahan sistem publikasi sehingga menjadi lebih menjamin kepastian hukum dalam hal pendaftaran tanah. Metode yang digunakan adalah hukum normatif yang menggunakan bahan hukum primer dan sekunder yang dianalisis secara deduktif dengan pendekatan perundangan, kasus serta konseptual malalui studi pustaka. Hasil penelitian menunjukkan 1

8 Rajasa and Suhartono, "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (Ptsl) Di Kabupaten Madiun."

fokus utama adalah identifikasi objek, penentuan status hak, pembuktian asal-usul penguasaan, pemeriksaan batas, dan pembukuan pertama. Pada peralihan, fokusnya bergeser pada keabsahan perbuatan hukum pemindahan dan kesesuaian data sertipikat. Kesalahan terminologi dapat menyebabkan kekeliruan prosedural, terutama dalam menentukan dokumen yang harus disiapkan oleh masyarakat.

B. Tahap Persiapan dan Pengajuan Permohonan

Tahap pertama initial registration dimulai dari persiapan subjek dan objek pendaftaran. Pemohon harus dapat menunjukkan identitas yang sah dan dasar penguasaan atau perolehan tanah. Untuk tanah yang berasal dari pewarisan, hibah, jual beli lama, pembukaan tanah, atau penguasaan berdasarkan bukti adat, dokumen yang tersedia harus ditelusuri riwayatnya. Pemeriksaan awal seharusnya tidak hanya menanyakan "apa surat tanahnya", tetapi juga siapa yang menguasai, sejak kapan, berdasarkan peristiwa hukum apa, apakah terdapat keberatan dari pihak lain, dan apakah tanah termasuk kawasan atau aset yang dilarang untuk diberikan hak tertentu. Pendekatan demikian diperlukan karena dokumen pertanahan lama sering kali tidak memiliki format seragam. Dalam konteks pendaftaran pertama kali, kualitas riwayat penguasaan merupakan fondasi bagi penilaian data yuridis.

Permohonan juga perlu disertai informasi mengenai letak dan batas bidang tanah. Dalam praktik, persoalan batas merupakan salah satu sumber utama ketidakakuratan data. Karena itu, pemohon bersama pemilik tanah yang berbatasan perlu memastikan batas-batas fisik sebelum pengukuran dilakukan. Prinsip partisipatif dalam penetapan batas sangat penting karena peta pertanahan tidak dapat dipisahkan dari kenyataan fisik di lapangan. Pendaftaran yang hanya mengandalkan keterangan sepihak berpotensi menghasilkan bidang yang tumpang tindih. PTSL memberikan pelajaran bahwa penyuluhan, pemasangan tanda batas, pengumpulan data, dan keterlibatan masyarakat desa merupakan tahapan yang saling berkaitan. Dengan demikian, masyarakat bukan hanya penerima sertipikat, tetapi juga sumber informasi penting bagi validasi awal objek dan riwayat penguasaan tanah.[9]

Setelah permohonan dan data awal tersedia, Kantor Pertanahan melakukan penelitian administratif dan menentukan tahapan pengukuran serta pemeriksaan. Pada tahap ini, prinsip kecermatan pemerintahan harus diterapkan. Petugas tidak seharusnya hanya mencocokkan nama dan nomor dokumen, tetapi menilai konsistensi seluruh informasi. Apabila terdapat perbedaan luas antara bukti lama dan hasil pengukuran, perbedaan tersebut harus dijelaskan secara rasional dan dituangkan dalam administrasi. Apabila terdapat keberatan dari pihak lain, persoalan tersebut tidak boleh disamarkan demi mengejar target sertipikasi. Sistem publikasi pendaftaran

9 Thoriq Nurwahid, Rahayu Subekti, and Purwono Sungkowo Raharjo, "Keabsahan Alat Bukti Dalam Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997."

tanah Indonesia memang memberikan kedudukan kuat kepada sertipikat, tetapi penelitian mengenai sistem publikasi menunjukkan bahwa kekuatan tersebut tetap berhadapan dengan kemungkinan sengketa apabila terdapat kesalahan data atau cacat dalam proses perolehan hak.[10]

C. Pengumpulan dan Pemeriksaan Data Fisik

Data fisik merupakan komponen utama initial registration karena menentukan identitas geografis bidang tanah. Kegiatan ini mencakup pengukuran, penentuan batas, pemetaan, serta penyusunan dokumen teknis yang menggambarkan posisi dan luas bidang. Akurasi pengukuran memiliki konsekuensi hukum karena luas dan batas yang kemudian tercantum dalam dokumen pertanahan menjadi rujukan bagi pemegang hak maupun pihak ketiga. Oleh sebab itu, pengukuran harus dilakukan dengan metode dan standar teknis yang berlaku serta dikaitkan dengan sistem koordinat yang dapat digunakan kembali. Perkembangan teknologi pemetaan digital, GNSS, citra, dan sistem informasi geografis dapat meningkatkan akurasi, tetapi tetap membutuhkan verifikasi lapangan. Teknologi tidak dapat sepenuhnya menggantikan penilaian manusia ketika kondisi fisik berbeda dari data historis atau terdapat keberatan batas.

Pada tahap penetapan batas, kesepakatan dengan pemilik bidang yang berbatasan mempunyai arti penting. Batas bukan sekadar garis teknis pada peta, melainkan representasi hubungan sosial dan hukum antar pemegang atau penguasa tanah. Apabila batas tidak jelas, kesalahan beberapa meter dapat menimbulkan klaim kepemilikan yang serius. Karena itu, prosedur penetapan batas perlu mengutamakan transparansi dan dokumentasi. Foto, koordinat, berita acara, serta catatan keberatan dapat menjadi bagian dari jejak administrasi. Dalam sistem elektronik, dokumen tersebut dapat diintegrasikan ke dalam basis data agar riwayat pemeriksaan dapat ditelusuri. Prinsip ini sejalan dengan arah modernisasi pertanahan yang menghendaki sistem elektronik yang andal dan aman, sebagaimana ditegaskan dalam Permen ATR/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023.[11]

C. Pengumpulan dan Pemeriksaan Data Yuridis

Data yuridis merupakan dasar untuk menentukan siapa yang berhak atas bidang tanah dan atas dasar apa hak tersebut diperoleh. Pembuktian dapat berasal dari alat bukti tertulis, keterangan saksi, pernyataan pihak yang bersangkutan, atau kombinasi bukti yang diperbolehkan oleh hukum. Untuk tanah yang belum pernah terdaftar, pemeriksaan riwayat hak menjadi sangat penting. Petugas harus menilai apakah

10 Herdarezki, "Sistem Publikasi Tanah Positif (Terobosan Mewujudkan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah)."masih terdapat ragam permasalahan berkaitan dengan pendaftaran tanah terutama kasus sertipikat ganda serta kelemahan publikasi negatif yang menimbulkan ketidakpastian hukum. Ragam permasalahan tersebut menuntut perubahan sistem publikasi sehingga menjadi lebih menjamin kepastian hukum dalam hal pendaftaran tanah. Metode yang digunakan adalah hukum normatif yang menggunakan bahan hukum primer dan sekunder yang dianalisis secara deduktif dengan pendekatan perundangan, kasus serta konseptual malalui studi pustaka. Hasil penelitian menunjukkan 1

11 Prasetya and Afif Mahfud, "Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional."

penguasaan telah berlangsung secara nyata, apakah terdapat hubungan hukum yang menjelaskan perolehan tanah, dan apakah terdapat pihak lain yang memiliki dasar hak yang lebih kuat. Penelitian mengenai keabsahan alat bukti menekankan bahwa proses pendaftaran pertama kali tidak dapat dilepaskan dari kualitas bukti yang digunakan untuk membuktikan hubungan hukum antara subjek dan objek tanah.[12]

Dalam konteks tanah adat atau tanah ulayat, pemeriksaan yuridis memerlukan pendekatan yang lebih sensitif karena hubungan masyarakat dengan tanah dapat bersifat komunal. Permen ATR/Kepala BPN Nomor 14 Tahun 2024 mengatur administrasi dan pendaftaran tanah hak ulayat masyarakat hukum adat, termasuk inventarisasi, identifikasi, pengukuran, pemetaan, dan pencatatan. Regulasi tersebut memperlihatkan bahwa pendaftaran tidak selalu berangkat dari model individualistik. Ada kategori tanah yang membutuhkan pengakuan terhadap struktur sosial dan kelembagaan masyarakat hukum adat. Dengan demikian, initial registration harus mampu mengakomodasi keragaman dasar penguasaan tanah tanpa mengurangi kepastian mengenai subjek, objek, dan status hukumnya. Hal ini juga penting untuk mencegah sertipikasi individual yang mengabaikan hak komunal yang masih hidup.[13]

E. Pengumuman, Keberatan, dan Prinsip Publisitas

Pengumuman data fisik dan data yuridis merupakan salah satu mekanisme penting untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain mengetahui bahwa suatu bidang sedang didaftarkan. Prinsip publisitas memiliki fungsi korektif karena masyarakat sekitar atau pihak yang merasa mempunyai kepentingan dapat menyampaikan keberatan sebelum proses berlanjut. Dalam konteks negara hukum, pengumuman bukan formalitas administratif semata, tetapi bagian dari perlindungan terhadap pihak ketiga. Penelitian tentang sistem publikasi menunjukkan bahwa karakter publikasi negatif dengan unsur positif yang dianut Indonesia masih membuka ruang koreksi terhadap data yang ternyata tidak benar. Karena itu, pengumuman harus dilaksanakan secara efektif, mudah diakses, dan didukung dokumentasi yang dapat dibuktikan. Transparansi yang lemah dapat memperbesar risiko sertipikat ganda dan sengketa setelah sertipikat diterbitkan.[14]

Keberatan yang muncul dalam masa pengumuman harus dibedakan antara keberatan yang dapat diselesaikan secara administratif dan sengketa yang memerlukan mekanisme penyelesaian lebih lanjut. Tidak semua keberatan otomatis membatalkan

12 Thoriq Nurwahid, Rahayu Subekti, and Purwono Sungkowo Raharjo, "Keabsahan Alat Bukti Dalam Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997."

13 Muslim Lobubun, "Legal Certainty in the Registration of Land Subject to the Hak Ulayat of Customary Law Communities Following ATR/BPN Ministerial Regulation No. 14 of 2024," *Jihk* 6, no. 2 (2025): 127–41, https://doi.org/10.46924/jihk.v6i2.509.while the secondary legal materials comprise relevant literature and research findings. The study finds that ATR/BPN Ministerial Regulation No. 14 of 2024 establishes a multi-tiered framework for the administration and registration of Tanah Ulayat through inventory and identification, surveying and mapping, recording in the Daftar Tanah Ulayat (Customary Land Register

14 Desi Apriani and Arifin Bur, "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2020): 220–39, https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11.

permohonan, tetapi tidak semua keberatan dapat diabaikan. Kantor Pertanahan harus menilai bukti, hubungan hukum para pihak, dan kewenangan administratifnya. Apabila persoalan menyangkut perkara yang berada di luar kewenangan administratif, proses dapat memerlukan penyelesaian melalui mekanisme hukum yang tersedia. Pendekatan ini penting agar penerbitan sertipikat tidak menjadi cara untuk "memutihkan" sengketa. Prinsip kehati-hatian juga konsisten dengan perubahan prosedur yang menekankan pemeriksaan data fisik dan yuridis sebelum tindakan pertanahan tertentu dilakukan.[15]

F. Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertipikat

Setelah data fisik dan yuridis dinyatakan memenuhi persyaratan, tahap berikutnya adalah pembukuan hak. Pembukuan merupakan tindakan yang menghubungkan subjek, objek, jenis hak, dan dasar hukum ke dalam administrasi pertanahan. Sertipikat kemudian diterbitkan sebagai tanda bukti hak. Dalam konstruksi hukum Indonesia, sertipikat mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis sepanjang data tersebut sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Namun, kekuatan tersebut tidak identik dengan sistem publikasi positif murni. Karena itu, penerbitan sertipikat harus tetap didasarkan pada proses yang cermat. Penelitian mengenai kepastian hukum dan perlindungan hukum menunjukkan bahwa persoalan utama bukan sekadar ada atau tidaknya sertipikat, tetapi apakah sistem mampu memastikan kualitas data dan memberikan perlindungan ketika terjadi sengketa.[16]

Sertipikat dalam initial registration juga mempunyai fungsi ekonomi. Dengan adanya sertipikat, pemegang hak memiliki dokumen formal yang dapat digunakan dalam berbagai transaksi dan hubungan hukum, termasuk pembebanan hak tanggungan sesuai ketentuan. Namun, fungsi ekonomi tersebut hanya dapat berjalan jika data pertanahan dipercaya oleh masyarakat dan lembaga keuangan. Sertipikat yang bermasalah justru dapat meningkatkan biaya transaksi karena pihak yang berkepentingan harus melakukan pemeriksaan tambahan. Oleh sebab itu, kualitas pendaftaran pertama kali berkaitan langsung dengan efisiensi ekonomi. Sistem pertanahan yang akurat mengurangi biaya pencarian informasi, memperjelas subjek dan objek hak, dan memperkecil risiko transaksi. Dalam perspektif ini, initial registration merupakan investasi administratif negara untuk membangun infrastruktur hukum bagi aktivitas ekonomi masyarakat.

G. Pendaftaran Sistematik dan Sporadik

15 Indonesia, "Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997" (2021).

16 Herdarezki, "Sistem Publikasi Tanah Positif (Terobosan Mewujudkan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah)."masih terdapat ragam permasalahan berkaitan dengan pendaftaran tanah terutama kasus sertipikat ganda serta kelemahan publikasi negatif yang menimbulkan ketidakpastian hukum. Ragam permasalahan tersebut menuntut perubahan sistem publikasi sehingga menjadi lebih menjamin kepastian hukum dalam hal pendaftaran tanah. Metode yang digunakan adalah hukum normatif yang menggunakan bahan hukum primer dan sekunder yang dianalisis secara deduktif dengan pendekatan perundangan, kasus serta konseptual malalui studi pustaka. Hasil penelitian menunjukkan 1

Pendaftaran sistematik mempunyai keunggulan karena seluruh bidang tanah dalam wilayah tertentu diproses dalam kerangka kerja yang terencana. PTSL memperlihatkan pendekatan tersebut melalui perencanaan wilayah, penyuluhan, pengumpulan data, pengukuran, pemeriksaan, pengumuman, pembukuan, dan penerbitan sertipikat. Keunggulan sistematik terletak pada kemampuan melihat bidang tanah sebagai bagian dari satu kesatuan wilayah sehingga potensi tumpang tindih dapat diidentifikasi secara lebih baik. Namun, pendekatan massal juga memiliki risiko apabila target kuantitatif lebih dominan daripada kualitas verifikasi. Penelitian PTSL menunjukkan bahwa hambatan lapangan tetap muncul meskipun mekanismenya telah dibakukan. Karena itu, keberhasilan PTSL harus dinilai berdasarkan kualitas database dan keberlanjutan pemeliharaan data, bukan semata-mata jumlah sertipikat yang dibagikan.[17]

Pendaftaran sporadik tetap penting karena tidak semua kebutuhan masyarakat menunggu program sistematik. Pemilik tanah dapat membutuhkan sertipikat untuk keperluan waris, transaksi, pembiayaan, investasi, atau kepastian hukum atas penguasaan yang telah berlangsung lama. Dalam sporadik, beban inisiatif lebih besar berada pada pemohon untuk mengajukan permohonan dan menyediakan dokumen. Namun, standar pemeriksaan hukum tidak boleh lebih rendah dibandingkan pendaftaran sistematik. Data fisik dan yuridis tetap harus diperiksa secara memadai. Dengan demikian, perbedaan sistematik dan sporadik terutama terletak pada cara penyelenggaraan dan cakupan wilayah, bukan pada tingkat perlindungan hukum yang seharusnya diterima pemegang hak. Prinsip pelayanan yang sederhana, transparan, akuntabel, dan dapat dipertanggungjawabkan harus berlaku pada keduanya.

H. Digitalisasi Initial Registration

Perkembangan dokumen elektronik membawa perubahan penting dalam penyelenggaraan initial registration. Permen ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 mengatur bahwa sistem elektronik dapat diterapkan pada pendaftaran tanah untuk pertama kali, pemeliharaan data, pencatatan perubahan data dan informasi, serta alih media. Regulasi ini memberikan dasar normatif bahwa digitalisasi bukan hanya untuk penerbitan sertipikat elektronik, tetapi dapat menyentuh keseluruhan siklus administrasi pertanahan. Pendaftaran digital berpotensi meningkatkan efisiensi, mengurangi ketergantungan pada arsip fisik, mempercepat pencarian, dan menciptakan jejak audit. Penelitian tentang pendaftaran tanah pertama kali secara elektronik juga menunjukkan bahwa modernisasi pelayanan pertanahan diarahkan untuk meningkatkan kemudahan pelayanan publik sekaligus mempertahankan tujuan kepastian hukum.[18]

17 Gianny Putrisasmita, "Kedudukan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Kerangka Reforma Agraria Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Pertanahan Di Indonesia," *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria* 3, no. 1 (2023): 18–36, https://doi.org/10.23920/litra.v3i1.1466.

18 Prasetya and Afif Mahfud, "Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional."

Walaupun demikian, digitalisasi tidak boleh dipahami sebagai jaminan otomatis terhadap kebenaran data. Jika data fisik yang dimasukkan salah, sistem elektronik hanya akan menyimpan kesalahan secara lebih rapi. Risiko lain meliputi keamanan data, autentikasi pengguna, integritas dokumen, kesalahan input, serta keterhubungan antara sistem pusat dan data daerah. Oleh sebab itu, modernisasi harus disertai tata kelola keamanan informasi, pembagian tanggung jawab yang jelas, prosedur koreksi, dan audit berkala. Dalam perspektif perlindungan hukum, masyarakat harus mengetahui bagaimana memperbaiki data apabila terdapat kesalahan administratif dan bagaimana mengajukan keberatan. Digitalisasi yang baik bukan hanya cepat, tetapi juga dapat ditelusuri, transparan, aman, dan menyediakan mekanisme pemulihan ketika terjadi kesalahan.

I. Masalah Hukum dan Model Penguatan Initial Registration

Masalah hukum utama initial registration dapat dikelompokkan menjadi lima. Pertama, masalah bukti penguasaan dan riwayat perolehan yang tidak lengkap atau tidak konsisten. Kedua, masalah batas dan luas bidang tanah akibat perubahan fisik, penguasaan oleh pihak lain, atau ketidakakuratan data lama. Ketiga, masalah tumpang tindih data dan sertipikat. Keempat, masalah partisipasi masyarakat dan rendahnya pemahaman mengenai arti penting pendaftaran. Kelima, masalah integrasi sistem digital dan kapasitas aparatur. Penelitian mutakhir mengenai pendaftaran tanah menunjukkan bahwa ketidakpastian masih dapat muncul meskipun sertipikat telah diterbitkan, terutama ketika terjadi konflik klaim atau kelemahan integrasi data. Karena itu, reformasi initial registration harus diarahkan pada kualitas proses dari hulu sampai hilir.[19]

Model penguatan yang dapat ditawarkan adalah "initial registration berbasis verifikasi terpadu". Model ini terdiri atas enam lapisan. Pertama, verifikasi identitas dan kapasitas hukum pemohon. Kedua, verifikasi riwayat penguasaan dan dasar perolehan. Ketiga, verifikasi fisik melalui pengukuran dan penetapan batas partisipatif. Keempat, verifikasi spasial melalui pencocokan dengan database pertanahan dan tata ruang. Kelima, verifikasi publik melalui pengumuman yang efektif. Keenam, validasi akhir sebelum pembukuan dan penerbitan sertipikat. Setiap lapisan harus menghasilkan jejak administrasi yang dapat diaudit. Dengan model tersebut, digitalisasi digunakan untuk menghubungkan data, sedangkan keputusan hukum tetap didasarkan pada pemeriksaan substantif. Pendekatan ini dapat memperkecil kesalahan dan meningkatkan legitimasi sertipikat.

Penguatan juga memerlukan peran pemerintah desa atau kelurahan sebagai simpul informasi lokal, tetapi peran tersebut tidak boleh menggeser kewenangan Kantor Pertanahan sebagai penyelenggara administrasi pertanahan. Pemerintah desa

19 Republik Indonesia. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. https://peraturan.bpk.go.id/Details/269663

dapat membantu mengidentifikasi riwayat penguasaan, saksi, batas, dan keberadaan sengketa, sementara Kantor Pertanahan melakukan penilaian hukum dan teknis sesuai kewenangannya. Keterlibatan masyarakat perlu didokumentasikan agar proses dapat ditelusuri apabila muncul sengketa di kemudian hari. Penelitian mengenai sistem pendaftaran yang memberikan kepastian hukum menekankan pentingnya peran aparat desa dalam membantu inventarisasi dan memberikan informasi mengenai penguasaan tanah.Dengan demikian, initial registration idealnya merupakan proses kolaboratif yang tetap memiliki garis kewenangan dan tanggung jawab yang jelas.[20]

Selain itu, perlu diperkuat prinsip bahwa sertipikat yang diterbitkan harus menjadi bagian dari database yang terus dipelihara. Pendaftaran pertama kali bukan akhir dari administrasi pertanahan. Setiap peralihan, pembebanan, perubahan nama, pemecahan, penggabungan, perubahan batas, atau perubahan status harus dicatat. Permen ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 memperbarui sejumlah ketentuan pelaksanaan pendaftaran tanah, termasuk kewajiban PPAT untuk memastikan kesesuaian data fisik dan yuridis dengan data elektronik sebelum membuat akta pemindahan atau pembebanan hak dalam kondisi yang diatur. Ini menunjukkan bahwa kualitas initial registration harus dipertahankan melalui pemeliharaan data.[21]

IV. KESIMPULAN

Initial registration dalam hukum pertanahan Indonesia pada dasarnya merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali terhadap bidang tanah yang belum terdaftar. Karena itu, istilah "peralihan hak atas tanah untuk pertama kali" perlu dikoreksi secara konseptual menjadi "pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration)". Proses ini berbeda dari peralihan hak yang terjadi terhadap tanah yang telah terdaftar. Initial registration meliputi persiapan permohonan, pengumpulan dan pemeriksaan data yuridis, pengukuran dan pemetaan data fisik, penetapan batas, pengumuman, pemeriksaan keberatan, pembukuan hak, dan penerbitan sertipikat. Pendaftaran dapat dilaksanakan secara sistematik maupun sporadik. Kerangka hukumnya bertumpu pada UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana diperbarui oleh PP Nomor 18 Tahun 2021, serta peraturan pelaksana ATR/BPN.

Penguatan initial registration harus diarahkan pada kualitas data, bukan hanya percepatan penerbitan sertipikat. Verifikasi terpadu terhadap subjek, objek, riwayat penguasaan, batas, data spasial, dan keberatan pihak ketiga merupakan syarat penting untuk membangun kepastian hukum. PTSL dapat menjadi instrumen percepatan yang efektif apabila orientasi kuantitatif diseimbangkan dengan pemeriksaan substantif. Digitalisasi berdasarkan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 juga memberikan

20 Republik Indonesia. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. https://peraturan.bpk.go.id/Details/269663

21 Indonesia, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

peluang untuk membangun administrasi pertanahan yang lebih cepat, transparan, dan dapat ditelusuri. Namun, digitalisasi harus disertai validasi, keamanan, audit, dan mekanisme koreksi karena sistem elektronik tidak dapat memperbaiki data awal yang salah.

Pada akhirnya, kepastian hukum pertanahan tidak ditentukan oleh keberadaan sertipikat semata, tetapi oleh kualitas proses yang menghasilkan sertipikat dan kemampuan sistem mempertahankan kebenaran datanya. Negara perlu memastikan bahwa setiap pendaftaran pertama kali memenuhi prinsip kecermatan, keterbukaan, partisipasi, akuntabilitas, dan perlindungan hukum. Pemerintah desa/kelurahan, Kantor Pertanahan, PPAT, masyarakat, dan pihak terkait harus ditempatkan dalam mekanisme kerja yang jelas. Dengan model initial registration berbasis verifikasi terpadu dan sistem data yang terus diperbarui, sertipikat dapat berfungsi lebih optimal sebagai instrumen kepastian hukum, perlindungan hak, dan dukungan terhadap pembangunan serta tata kelola agraria yang berkeadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Database Peraturan BPK. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria - JDIH BPK

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Database Peraturan BPK. https://peraturan.bpk.go.id/Details/56273/pp

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Database Peraturan BPK. https://peraturan.bpk.go.id/Details/161848/pp-no-16-tahun-2021

Republik Indonesia. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. https://peraturan.bpk.go.id/Details/209808

Republik Indonesia. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. https://peraturan.bpk.go.id/Details/269663

Republik Indonesia. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 14 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Administrasi dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat. https://peraturan.bpk.go.id/Details/280736

Afifah B, Suhadi, Irawaty. Legal Security and Legal Protection in the First Time Land Registration Publication System in Indonesia. International Journal of Research and Innovation in Social Science. 2024;8(8):4469–4477. https://rsisinternational.org/journals/ijriss/articles/legal-security-and-legal-protection-in-the-first-time-land-registration-publication-system-in-indonesia/

Ani T, Bayuaji R, Daim NA. Mekanisme Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis

Lengkap (PTSL) di Indonesia. Jurnal Ilmu Hukum Wijaya Putra. 2025;3(2). https://jurnal.uwp.ac.id/fh/index.php/jurnalilmuhukum/article/view/325

Apriani D, Bur A. Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia. Jurnal Bina Mulia Hukum. 2021. https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/article/view/11

Haidar MRA. Review of Legal Certainty of Electronic Land Certificates in the Land Registration System in Indonesia: Jurisprudence Analysis and Challenges of Evidence in Court. Indonesian Journal of Agrarian Law. 2026;3(2). https://journal.unnes.ac.id/journals/jal/article/view/44702

Herdarezki NM. Sistem Publikasi Tanah Positif (Terobosan Mewujudkan Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah). Jurnal Pertanahan. 2021;11(2). https://jurnalpertanahan.stpn.ac.id/index.php/jp/article/view/88

Lobubun M. Legal Certainty in the Registration of Land Subject to the Hak Ulayat of Customary Law Communities Following ATR/BPN Ministerial Regulation No. 14 of 2024. JIHK. 2024. https://journal.stihbiak.ac.id/index.php/kyadiren/article/view/509

Nurwahid T, Subekti R, Raharjo PS. Keabsahan Alat Bukti Dalam Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan. 2023;9(19):779–795. https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/download/5191/4286/

Pranoto MM, Pranoto E, Soleh M. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Brabowan Kecamatan Sambong Kabupaten Blora. Jurnal Hukum, Politik dan Ilmu Sosial. 2023;2(1):222–235. doi:10.55606/jhpis.v2i1.1449. https://ejurnal.politeknikpratama.ac.id/index.php/jhpis/article/view/1449

Prasetya F, Mahfud MA. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional. Jurnal Hukum. 2023;39(1):78–89. https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/jurnalhukum/article/view/30581/8251

Putrisasmita G. Kedudukan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Kerangka Reforma Agraria untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Pertanahan di Indonesia. LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria. 2023;3(1).https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/litra/article/view/1466

Rajasa A, Suhartono S. Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Madiun. Yustisia Merdeka. 2023;9(1).https://yustisia.unmermadiun.ac.id/index.php/yustisia/article/view/220

Subekti R, Raharjo PS, Imansyah HA. Sistem Pendaftaran Tanah yang Memberikan Kepastian Hukum Hak atas Tanah. Jurnal Komunikasi Hukum. 2022;8(2):394–405.https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jkh/article/view/51181