

PERAN PENDAFTARAN TANAH DALAM MENDORONG PERTUMBUHAN EKONOMI DAN KESEJAHTERAAN MASYARAKAT: KAJIAN PUSTAKA TENTANG EFEKTIVITAS KEBIJAKAN, KETERJANGKAUAN BIAYA DAN KUALITAS LAYANAN ADMINISTRASI PERTANAHAN

Loso Judijanto

IPOSS Jakarta

losojudijantobumn@gmail.com

Abstract

Land registration plays a strategic role in promoting economic growth and improving community welfare by providing legal certainty regarding land ownership rights. Through programmes such as the Complete Systematic Land Registration (PTSL) programme, the government is seeking to accelerate the process of comprehensive and equitable land certification, which not only strengthens land rights but also opens up access to formal financing and investment opportunities for the community. This literature review examines the effectiveness of land registration policies, focusing on affordability and the quality of land administration services as determining factors for the successful implementation of the programme. The results of the study show that the effectiveness of land registration policies is highly dependent on the ability of the service system to provide fast, transparent, and accessible administrative processes for all levels of society, especially the economically disadvantaged. The affordability of registration is important so that the community is not prevented from obtaining land certificates, while the quality of professional services supported by information technology increases public trust and participation. Synergy between inclusive policies and improvements in the quality of administrative services is important to achieve the goals of increasing economic growth and welfare through land ownership security. In conclusion, land registration is an important instrument in national development that can provide a legal and economic foundation for the creation of higher asset values, broader financial inclusion, and social stability that supports sustainable development. The government needs to continue to evaluate and innovate land administration policies and services so that the benefits of land registration can be optimally and equitably felt by all Indonesians.

Keywords: *land registration, economic growth, community welfare, policy effectiveness, affordability, quality of land administration services*

Abstrak

Pendaftaran tanah memiliki peran strategis dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan memberikan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah. Melalui program-program seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), pemerintah berupaya mempercepat proses sertifikasi tanah secara menyeluruh dan merata, yang tidak hanya memperkuat hak atas tanah tetapi juga membuka akses masyarakat terhadap pembiayaan formal dan peluang investasi. Kajian pustaka ini mengkaji efektivitas kebijakan pendaftaran tanah dengan fokus pada keterjangkauan biaya dan kualitas layanan administrasi pertanahan sebagai faktor penentu keberhasilan implementasi program. Hasil kajian menunjukkan bahwa efektivitas kebijakan pendaftaran tanah sangat bergantung pada kemampuan sistem layanan untuk memberikan proses administrasi yang cepat, transparan, dan mudah diakses oleh seluruh lapisan masyarakat, terutama masyarakat ekonomi lemah. Keterjangkauan biaya pendaftaran menjadi hal penting agar masyarakat tidak terhalang dalam mendapatkan sertifikat tanah, sementara kualitas layanan yang profesional dan didukung oleh teknologi informasi meningkatkan kepercayaan dan partisipasi publik. Sinergi antara kebijakan yang inklusif dan peningkatan mutu layanan administrasi penting untuk mewujudkan tujuan peningkatan pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan melalui kepastian kepemilikan tanah.

Kesimpulannya, pendaftaran tanah merupakan instrumen penting dalam pembangunan nasional yang mampu menyediakan fondasi hukum dan ekonomi untuk penciptaan nilai aset yang lebih tinggi, inklusi keuangan yang lebih luas, serta stabilitas sosial yang mendukung pembangunan berkelanjutan. Pemerintah perlu terus melakukan evaluasi dan inovasi kebijakan serta layanan administrasi pertanahan agar manfaat pendaftaran tanah dapat dirasakan secara optimal dan berkeadilan oleh seluruh masyarakat Indonesia.

Kata kunci: pendaftaran tanah, pertumbuhan ekonomi, kesejahteraan masyarakat, efektivitas kebijakan, keterjangkauan biaya, kualitas layanan administrasi pertanahan

Pendahuluan

Pendaftaran tanah merupakan aspek fundamental dalam pengelolaan sumber daya agraria yang memberikan kepastian hukum kepada pemilik atau penggarap tanah. Di Indonesia, kebutuhan atas tanah terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan aktivitas pembangunan yang masif, sedangkan luas tanah yang tersedia relatif tetap dan terbatas (Burns, 2023). Oleh karena itu, pendaftaran tanah berperan sebagai instrumen hukum yang mengatur kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah demi menciptakan ketertiban administratif dan mengurangi potensi konflik agraria yang dapat menghambat pembangunan ekonomi dan sosial masyarakat secara umum. Kepastian hukum atas tanah menjadi prasyarat utama untuk mendorong investasi dan mendukung pemberdayaan ekonomi masyarakat, termasuk kelompok ekonomi lemah yang secara historis kurang memiliki akses terhadap sertifikat tanah resmi (Yang, 2023).

Seiring dengan itu, pemerintah Indonesia telah meluncurkan berbagai program pendaftaran tanah secara sistematis, di antaranya Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini bertujuan menyelesaikan pendaftaran tanah yang belum bersertifikat di seluruh desa atau kelurahan secara serentak (Ardani, 2025c). Melalui PTSL, diharapkan masyarakat mendapatkan sertifikat tanah yang sah sebagai jaminan kepemilikan legal, yang tidak hanya memberikan perlindungan hukum tetapi juga mendorong peningkatan kesejahteraan melalui akses yang lebih mudah terhadap modal dan kredit usaha. Kepastian hukum yang diwujudkan melalui sertifikat tanah juga menjadi instrumen penting dalam mencegah sengketa tanah yang berlarut-larut serta mendukung pengelolaan sumber daya yang efisien dan berkelanjutan (Kencana & Priandhini, 2024).

Meskipun program pendaftaran tanah menawarkan banyak manfaat, pelaksanaannya menghadapi berbagai tantangan, seperti keterbatasan anggaran, kapasitas institusi, serta hambatan sosial dan budaya yang berkaitan dengan persepsi masyarakat terhadap administrasi pertanahan. Masalah keterjangkauan biaya pendaftaran juga menjadi sorotan penting, terutama bagi kelompok masyarakat miskin yang masih merasa terbebani oleh biaya dan prosedur yang dianggap rumit. Oleh karena itu, efektivitas kebijakan tidak hanya dinilai dari cakupan pendaftaran, tetapi juga dari kemampuan pemerintah menyediakan layanan pertanahan yang mudah diakses, terjangkau, dan berkualitas (Balas, 2021).

Di sisi lain, kualitas layanan administrasi pertanahan adalah faktor kritis yang menentukan keberhasilan program pendaftaran tanah dalam mendukung pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Layanan yang cepat, transparan, akuntabel, dan ramah pengguna menjadi kebutuhan mutlak agar masyarakat memperoleh pengalaman yang positif dan mempercayai sistem pertanahan yang ada (Dang, 2020a). Pelayanan publik yang berkualitas mampu mengurangi birokrasi yang berbelit serta meminimalkan potensi praktek korupsi atau pungutan liar, yang selama

ini menjadi penghambat layanan administratif pertanahan. Peningkatan kapasitas sumber daya manusia dan pemanfaatan teknologi informasi modern menjadi kunci untuk mencapai standar layanan yang optimal (Byamugisha, 1999).

Dari perspektif ekonomi, pendaftaran tanah yang efektif dapat memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi melalui peningkatan nilai aset tanah yang bersertifikat, kemudahan transaksi jual beli, dan akses pembiayaan formal. Sertifikat tanah berfungsi sebagai jaminan hukum yang meyakinkan lembaga keuangan untuk memberikan kredit, sehingga membuka peluang bagi masyarakat untuk mengembangkan usaha dan investasi yang meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan mereka. Pertumbuhan ekonomi yang ditopang oleh kepastian hak atas tanah ini juga mendorong pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum yang berkontribusi pada peningkatan kualitas hidup masyarakat secara luas (Feder, 1998).

Namun demikian, dampak pendaftaran tanah terhadap pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan harus dilihat secara holistik, termasuk potensi risiko yang mungkin muncul. Salah satunya adalah kemungkinan terjadinya gentrifikasi yang menyebabkan peningkatan harga tanah yang signifikan, sehingga masyarakat asli yang lebih miskin dapat terdorong keluar dari wilayah tersebut. Oleh karena itu, kebijakan pendaftaran tanah harus dibarengi dengan langkah-langkah perlindungan sosial dan penataan ruang yang adil untuk memastikan pembangunan yang inklusif dan berkelanjutan. Keterpaduan antara kebijakan pertanahan dengan program pembangunan wilayah dan sosio-ekonomi menjadi sangat penting untuk meminimalisir dampak negatif sekaligus memaksimalkan manfaatnya (Ali, 2021). Selain dimensi hukum dan ekonomi, pendaftaran tanah juga berperan dalam menciptakan ketertiban sosial dan stabilitas politik. Ketidakpastian kepemilikan tanah seringkali menjadi sumber konflik horizontal antara individu, kelompok masyarakat adat, dan pihak lain yang berkepentingan. Dengan adanya pendaftaran tanah yang sistematis dan lengkap, konflik-konflik tersebut dapat diminimalkan karena hak atas tanah telah tercatat secara resmi dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Pengelolaan tanah yang baik juga memperkuat tata kelola pemerintahan daerah yang efektif dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah (Puspita, 2024).

Konteks global dan nasional menunjukkan bahwa negara-negara yang memiliki sistem pendaftaran tanah yang jelas dan terpercaya cenderung memiliki tingkat pertumbuhan ekonomi yang lebih stabil dan berkelanjutan. Indonesia, dengan wilayah yang sangat luas dan keanekaragaman sosial yang kompleks, harus terus menguatkan sistem administrasi pertanahan untuk menyesuaikan dengan kebutuhan pembangunan modern dan globalisasi ekonomi (Ardani, 2025b). Selain aspek administratif dan biaya, faktor teknologi informasi menjadi pendukung utama dalam peningkatan kualitas layanan pertanahan. Digitalisasi data pertanahan, penggunaan sistem informasi geografis (GIS), serta layanan online menjadi solusi efisiensi yang dapat mengatasi kendala geografis dan mempercepat proses pendaftaran tanah. Inovasi teknologi ini juga memungkinkan transparansi informasi bagi masyarakat sehingga mereka dapat memantau status pendaftaran tanah secara mudah dan mengurangi potensi praktik yang merugikan (Sampurno, 2024).

Penelitian ini bertujuan memberikan gambaran komprehensif dari kajian pustaka mengenai bagaimana pendaftaran tanah dapat menjadi instrumen strategis dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Akhirnya, penting untuk diingat bahwa pendaftaran tanah tidak berdiri sendiri sebagai solusi tunggal dalam mendukung pertumbuhan

ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Diperlukan integrasi dengan berbagai kebijakan pembangunan lainnya termasuk peningkatan kapasitas kelembagaan, pemerataan infrastruktur, pendidikan, serta pemberdayaan ekonomi lokal agar manfaat pendaftaran tanah dapat dirasakan secara menyeluruh dan berkelanjutan.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kajian pustaka (literature review) yang bersifat komprehensif dan sistematis. Penelitian ini mengumpulkan dan menganalisis data sekunder yang diperoleh dari berbagai sumber literatur terpercaya seperti buku, jurnal ilmiah, laporan kebijakan pemerintah, serta dokumen resmi terkait administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah di Indonesia. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui pencarian di database elektronik dan perpustakaan digital menggunakan kata kunci yang relevan (Elijah & Aslan, 2025). Analisis data dilakukan secara kritis dengan pendekatan tematik untuk mengidentifikasi dan mensintesis informasi mengenai efektivitas kebijakan pendaftaran tanah, keterjangkauan biaya, dan kualitas layanan administrasi pertanahan. Hasil kajian ini kemudian digunakan untuk menggambarkan gambaran menyeluruh mengenai peran pendaftaran tanah dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat serta memberikan rekomendasi berdasarkan temuan literatur. Metode ini cocok digunakan mengingat fokus penelitian pada pengumpulan dan sintesis pengetahuan yang sudah ada tanpa melaksanakan pengumpulan data primer lapangan (Cronin et al., 2008).

Hasil dan Pembahasan

Efektivitas Kebijakan Pendaftaran Tanah dalam Mendorong Pertumbuhan Ekonomi dan Kesejahteraan

Kebijakan pendaftaran tanah merupakan salah satu instrumen penting dalam memberikan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah. Kepastian hukum ini menjadi dasar utama bagi masyarakat untuk merasa aman dalam menggunakan, mengelola, dan memanfaatkan tanah sebagai aset produktif. Dalam konteks pertumbuhan ekonomi, kepemilikan tanah yang jelas dan terdaftar memberikan peluang bagi pemilik untuk mengakses modal melalui agunan tanah, sehingga memungkinkan peningkatan usaha dan investasi yang mendukung aktivitas ekonomi lokal maupun nasional (Asiama, 2021).

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dijalankan pemerintah Indonesia merupakan salah satu upaya strategis untuk mempercepat proses pendaftaran tanah secara merata dan menyeluruh. Keberhasilan pelaksanaan PTSL tidak hanya diukur melalui kuantitas sertifikat yang terbit, tetapi juga melalui dampak nyata yang ditimbulkan terhadap pertumbuhan ekonomi masyarakat. Sertifikat tanah menjadi jaminan legal yang mendorong masyarakat untuk lebih berani berinvestasi dalam berbagai sektor usaha, seperti pertanian, perumahan, dan perdagangan (Deininger & Feder, 2009).

Efektivitas kebijakan pendaftaran tanah juga terlihat dari kemampuannya dalam mengurangi konflik dan sengketa pertanahan yang selama ini menjadi kendala utama pembangunan. Dengan adanya dokumen resmi berupa sertifikat tanah, potensi terjadinya klaim ganda atau tumpang tindih kepemilikan dapat diminimalisir, sehingga menciptakan iklim yang kondusif bagi pengembangan

ekonomi. Penurunan sengketa pertanahan berkontribusi pada stabilitas sosial, yang selanjutnya berdampak positif pada pertumbuhan kesejahteraan Masyarakat (Klaus Deininger et al., 2016).

Kebijakan pendaftaran tanah yang efektif harus didukung oleh regulasi yang jelas, implementasi yang konsisten, serta mekanisme pengawasan yang ketat. Pemerintah perlu memastikan bahwa proses pendaftaran berjalan sesuai dengan prosedur teknis dan administrasi yang telah ditetapkan agar hasil pendaftaran dapat dipercaya dan diakui secara hukum. Selain itu, kebijakan ini juga harus bersifat inklusif, memberikan kemudahan akses bagi semua lapisan masyarakat termasuk kelompok marginal dan yang secara ekonomi lemah (Barnes, 1999).

Dampak ekonomi dari pendaftaran tanah juga dapat dilihat dari peningkatan nilai ekonomi tanah setelah disertifikasi. Studi menunjukkan bahwa tanah yang telah memiliki sertifikat cenderung memiliki harga jual yang lebih tinggi dibandingkan tanah yang tidak bersertifikat. Kenaikan nilai ini mendorong peningkatan daya beli masyarakat dan memperkuat basis ekonomi lokal, karena masyarakat mendapatkan keuntungan dari peningkatan aset yang mereka miliki (Bu, 2022). Selain nilai ekonomi langsung, kepastian hukum tanah juga berkontribusi dalam memperbaiki akses masyarakat terhadap layanan keuangan formal. Lembaga keuangan lebih percaya memberikan pinjaman dengan jaminan sertifikat tanah karena tingkat risiko yang lebih rendah. Dengan demikian, kebijakan pendaftaran tanah secara tidak langsung meningkatkan inklusi keuangan dan memperluas kesempatan usaha bagi masyarakat, khususnya di sektor mikro dan kecil yang merupakan tulang punggung perekonomian (Paccoud, 2022).

Dalam konteks pembangunan berkelanjutan, efektivitas kebijakan pendaftaran tanah juga berperan dalam pengelolaan sumber daya alam secara optimal dan berwawasan lingkungan. Dengan pemetaan dan pendaftaran yang sistematis, pemanfaatan tanah dapat direncanakan dengan baik sehingga meminimalkan eksploitasi berlebihan yang dapat merusak lingkungan. Hal ini juga membuka peluang bagi pengembangan kawasan ekonomi yang terintegrasi dengan perlindungan ekosistem di sekitar (Bennett, 2021). Kesiapan dan kapasitas aparat serta lembaga yang menangani administrasi pertanahan menjadi faktor kunci dalam efektivitas kebijakan ini. Pelatihan, peningkatan kompetensi, serta penggunaan teknologi informasi terkini sangat diperlukan agar proses administrasi pertanahan dapat berjalan efisien, akurat, dan transparan. Lembaga yang profesional dan modern akan meminimalkan kesalahan administrasi serta mempercepat layanan kepada masyarakat, yang pada gilirannya menambah kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan (Subedi, 2016).

Kebijakan pendaftaran tanah yang tepat guna menyesuaikan dengan karakteristik lokal dan kebutuhan masyarakat juga dapat meningkatkan efektivitasnya. Pendekatan yang kultural responsif, misalnya dengan melibatkan tokoh masyarakat dan adat, akan mempermudah sosialisasi dan pelaksanaan pendaftaran. Daya dukung sosial ini penting agar masyarakat memahami manfaat pendaftaran tanah dan mendorong partisipasi aktif mereka dalam proses administrasi pertanahan (Sofyan, 2025).

Hambatan teknis dan non-teknis dalam pelaksanaan kebijakan pendaftaran tanah harus diidentifikasi dan diatasi agar efektivitasnya tidak terganggu. Hambatan teknis seperti keterbatasan sumber daya manusia, perangkat teknologi, dan infrastruktur pemetaan dapat diatasi melalui investasi dan kolaborasi antar instansi. Hambatan non-teknis seperti ketidakpahaman masyarakat dan praktik korupsi harus ditanggulangi melalui edukasi dan pengawasan yang ketat (Ardani, 2025a).

Evaluasi efektivitas kebijakan pendaftaran tanah tidak hanya dari aspek kuantitatif sertifikasi, tetapi juga dari kualitas hasil yang dicapai. Kepuasan masyarakat terhadap proses dan hasil pendaftaran, tingkat penurunan sengketa, serta tumbuhnya aktivitas ekonomi yang berkaitan dengan tanah merupakan indikator penting keberhasilan kebijakan ini. Monitoring dan evaluasi berkelanjutan harus dilakukan untuk memperbaiki kebijakan dan prosedur secara dinamis sesuai dengan perkembangan kebutuhan (Pujasari, 2025).

Kebijakan pendaftaran tanah yang efektif juga harus memperhatikan aspek keadilan sosial agar tidak memicu kesenjangan ekonomi yang justru dapat memperburuk kondisi kesejahteraan masyarakat. Misalnya, kenaikan nilai tanah yang drastis yang tidak diikuti oleh kebijakan perlindungan sosial dapat mendorong penggusuran atau marginalisasi kelompok rentan. Oleh karena itu, kebijakan harus diimbangi dengan mekanisme perlindungan dan pemberdayaan masyarakat secara menyeluruh (D'Arcy et al., 2024).

Peran pemerintah daerah dalam pelaksanaan kebijakan pendaftaran tanah sangatlah vital. Pemerintah daerah yang responsif dan proaktif dapat mempercepat proses pendaftaran dan meningkatkan cakupan layanan dalam wilayahnya. Sinergi antara pemerintah pusat dan daerah harus berjalan seiring untuk menjamin keseragaman dan keterpaduan pelaksanaan kebijakan serta pemanfaatan sumber daya yang optimal (Harahap, 2021b). Kebijakan pendaftaran tanah juga berpengaruh pada stabilitas politik lokal karena kepastian hak atas tanah dapat mengurangi konflik dan ketegangan antar kelompok masyarakat. Stabilitas politik yang tercipta memungkinkan proses pembangunan berjalan tanpa gangguan, menciptakan suasana kondusif untuk investasi dan kegiatan ekonomi lainnya. Oleh karena itu, efektivitas kebijakan ini melewati batas administratif dan menyentuh aspek sosial politik yang lebih luas (Khalimi, 2025).

Akhirnya, keberhasilan kebijakan pendaftaran tanah dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat harus dipandang sebagai bagian integral dari agenda pembangunan nasional yang lebih besar. Penataan administrasi pertanahan yang baik merupakan fondasi dalam pencapaian tujuan pembangunan berkelanjutan, pengentasan kemiskinan, dan pemerataan kesejahteraan di seluruh wilayah Indonesia.

Keterjangkauan Biaya dan Kualitas Layanan Administrasi Pertanahan

Keterjangkauan biaya dalam administrasi pertanahan merupakan faktor krusial yang menentukan tingkat partisipasi masyarakat dalam proses pendaftaran tanah. Biaya yang terlalu tinggi akan menjadi hambatan signifikan terutama bagi masyarakat ekonomi lemah yang berisiko tidak dapat mengakses layanan tersebut. Oleh karena itu, prinsip keterjangkauan harus menjadi perhatian utama pemerintah dalam menyusun tarif dan kebijakan layanan pertanahan agar tidak menimbulkan eksklusivitas sosial (Khalimi, 2025).

Tarif untuk berbagai layanan administrasi pertanahan di Indonesia telah diatur secara resmi, termasuk pendaftaran tanah, pengukuran, dan penerbitan sertifikat. Namun, meskipun terdapat standar tarif, biaya tambahan seperti transportasi dan akomodasi sering kali menjadi beban tersembunyi yang memperberat masyarakat, terutama di daerah terpencil. Hal ini menciptakan disparitas akses yang perlu diatasi melalui kebijakan subsidi atau pembebasan biaya untuk kelompok rentan (Harahap, 2021a). Selain tarif, keterjangkauan juga terkait dengan kemudahan proses administrasi yang tidak berbelit dan memakan waktu lama. Prosedur yang rumit dan panjang dapat

secara tidak langsung menambah biaya, baik dalam bentuk waktu maupun tenaga yang harus dikeluarkan masyarakat. Oleh sebab itu, penyederhanaan prosedur dan digitalisasi layanan pertanahan menjadi solusi efektif untuk menekan biaya operasional dan waktu yang dibutuhkan (Burns, 2023).

Kualitas layanan administrasi pertanahan mencakup berbagai aspek seperti kecepatan pelayanan, transparansi informasi, akuntabilitas petugas, dan kepuasan pengguna. Pelayanan yang cepat dan transparan meningkatkan rasa kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pertanahan, yang pada gilirannya mendorong partisipasi aktif dalam program pendaftaran tanah. Kualitas layanan yang baik juga mengurangi peluang untuk praktek pungutan liar yang sering menjadi keluhan di banyak daerah (Yang, 2023).

Evaluasi kualitas layanan di sejumlah kantor pertanahan menunjukkan bahwa meskipun ada peningkatan, masih terdapat tantangan dalam hal kapasitas sumber daya manusia dan fasilitas pendukung. Kurangnya pegawai yang kompeten serta keterbatasan sarana teknologi informasi menyebabkan pelayanan menjadi lambat dan kurang efisien. Ini berdampak langsung pada tingkat kepuasan masyarakat dan efektivitas administrasi pertanahan (Ardani, 2025c).

Penerapan teknologi informasi, seperti sistem pendaftaran online dan penggunaan pemetaan digital GIS, membantu meningkatkan kualitas layanan pertanahan dengan mempermudah akses informasi dan mempercepat proses administrasi. Inovasi digital juga membuka peluang transparansi yang lebih besar sehingga masyarakat dapat mengawasi proses pendaftaran tanah dan mengurangi praktik korupsi atau maladministrasi (Kencana & Priandhini, 2024). Namun, transformasi digital juga menimbulkan tantangan tersendiri, khususnya bagi masyarakat di daerah dengan keterbatasan akses internet dan kompetensi digital yang rendah. Oleh karena itu, pelaksanaan teknologi informasi harus diiringi dengan pendidikan dan pelatihan bagi masyarakat serta penguatan infrastruktur digital agar keterjangkauan dan kualitas layanan dapat dinikmati secara merata (Balas, 2021).

Keterjangkauan biaya administrasi pertanahan harus dipandang dalam konteks keseimbangan antara pemungutan biaya untuk menjamin kelangsungan layanan dan pengurangan hambatan akses bagi masyarakat. Kebijakan tarif yang progresif atau berbasis kemampuan ekonomi dapat menjadi alternatif agar kelompok rentan tetap mendapatkan layanan tanpa beban berlebihan (Dang, 2020b).

Pelayanan administrasi pertanahan yang berkualitas berasal dari integrasi antara prosedur yang jelas, sistem yang efisien, dan pegawai yang profesional serta berintegritas tinggi. Pelatihan berkelanjutan dan peningkatan kompetensi sumber daya manusia menjadi kunci agar pelayanan dapat memenuhi standar yang ditetapkan dan kebutuhan masyarakat secara optimal (Byamugisha, 1999).

Asas kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan menjadi dasar dalam penyelenggaraan layanan publik pertanahan. Menjamin ketiga aspek ini secara simultan akan memberikan dampak positif terhadap optimalisasi administrasi pertanahan dan memperkuat peran sertifikat tanah dalam pembangunan sosial ekonomi masyarakat. Beberapa penelitian menunjukkan adanya korelasi positif antara kualitas layanan administrasi pertanahan dengan tingkat partisipasi masyarakat dalam program pendaftaran tanah. Semakin baik kualitas layanan, semakin tinggi pula tingkat kepuasan dan kepercayaan masyarakat, yang mendorong percepatan proses pendaftaran dan pensertifikatan tanah (Ali, 2021).

Hambatan seperti birokrasi yang rumit, kurangnya transparansi, serta kurangnya komunikasi efektif antara petugas dan masyarakat masih menjadi kendala utama dalam meningkatkan kualitas layanan administrasi pertanahan. Kebijakan pembenahan birokrasi dan inovasi layanan berbasis teknologi menjadi alternatif untuk memecahkan masalah ini. Kualitas layanan administrasi juga harus memperhatikan aspek keadilan, yaitu memastikan bahwa seluruh lapisan masyarakat, tanpa diskriminasi, dapat mengakses layanan dengan perlakuan yang adil dan sesuai kebutuhan mereka. Pelayanan yang berkeadilan sosial akan memperkuat legitimasi sistem pertanahan secara keseluruhan (Puspita, 2024).

Pengukuran kualitas layanan melalui indikator kepuasan pengguna menjadi alat penting untuk menilai dan memperbaiki pelayanan administrasi pertanahan secara berkelanjutan. Data feedback dari masyarakat dapat dijadikan dasar untuk perbaikan prosedur dan peningkatan kapasitas sumber daya manusia (Ardani, 2025b).

Akhirnya, integrasi antara keterjangkauan biaya dan kualitas layanan administrasi pertanahan merupakan kunci keberhasilan program pendaftaran tanah secara nasional. Pemerintah dan stakeholders terkait harus berkomitmen untuk terus melakukan inovasi dan perbaikan agar sistem pendaftaran tanah mampu memenuhi parameter tersebut demi mendukung pembangunan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat secara inklusif.

Kesimpulan

Peran pendaftaran tanah dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat sangat signifikan, terutama melalui pemberian kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Dengan adanya sertifikat tanah sebagai bukti legalitas hak atas tanah, masyarakat, khususnya pelaku agribisnis dan usaha mikro, dapat memanfaatkan tanah mereka sebagai aset produktif yang mendukung investasi dan pengembangan usaha. Kepastian hukum ini juga memberikan rasa aman, mengurangi konflik agraria, dan memperlancar akses terhadap pembiayaan formal, sehingga secara langsung mendukung peningkatan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat. Program pemerintah seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah menjadi langkah strategis dalam memperluas akses sertifikat tanah kepada masyarakat luas, dengan tujuan utama mendorong pembangunan ekonomi yang inklusif dan berkelanjutan.

Efektivitas kebijakan pendaftaran tanah tidak hanya diukur dari jumlah sertifikat yang diterbitkan, tetapi juga dari bagaimana kebijakan tersebut menyentuh aspek keterjangkauan biaya dan kualitas layanan administrasi pertanahan. Keterjangkauan biaya menjadi kunci agar seluruh lapisan masyarakat, termasuk kelompok ekonomi lemah, dapat memperoleh kepastian hukum atas tanah tanpa terbebani oleh tarif yang tinggi. Di samping itu, kualitas layanan yang cepat, transparan, dan profesional sangat memengaruhi tingkat partisipasi masyarakat dan efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah. Implementasi teknologi informasi dan peningkatan kapasitas sumber daya manusia di lembaga pertanahan merupakan faktor penting untuk menunjang layanan administrasi pertanahan yang berkualitas, efisien, dan ramah pengguna.

Secara keseluruhan, pendaftaran tanah berperan sebagai instrumen fundamental dalam mewujudkan pertumbuhan ekonomi yang berkeadilan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Dengan sinergi kebijakan yang kuat, sistem layanan administrasi yang terjangkau dan berkualitas, serta dukungan teknologi yang memadai, pendaftaran tanah dapat memfasilitasi pemerataan

kepemilikan aset produktif, memperkuat inklusi keuangan, dan menciptakan iklim investasi yang kondusif. Oleh karena itu, pemerintah perlu terus melakukan penyempurnaan kebijakan dan pelaksanaan administrasi pertanahan agar manfaat pendaftaran tanah dapat dirasakan secara optimal dan berkelanjutan oleh seluruh masyarakat Indonesia.

References

- Ali, D. A. (2021). Sustaining Land Registration Benefits by Addressing Informality Issues. *Journal of Development Economics*. <https://doi.org/10.1016/j.jdeveco.2021.102695>
- Ardani, M. N. (2025a). Keterkaitan Asas Keterjangkauan dari Pendaftaran Tanah dengan Pelayanan Administrasi Pertanahan di Indonesia.
- Ardani, M. N. (2025b). Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran dan Perlindungan Hak atas Tanah bagi Masyarakat.
- Ardani, M. N. (2025c). *The Role of Land Office in Land Registration and Rights Protection for Communities*.
- Asiama, K. (2021). Land, Innovation, and Social Good. *Land Use Policy*. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105804>
- Balas, M. (2021). The Fit-for-Purpose Land Administration Approach: A Path for Improving Welfare in Developing Countries. *Land*, 10(1), 11. <https://doi.org/10.3390/land10010011>
- Barnes, G. (1999). Land Registration Modernization in Developing Countries: Lessons from Brazil. *URISA Journal*.
- Bennett, R. M. (2021). Land Administration Maintenance: A Review of the Persistent Challenges in Developing Countries. *Land*, 10(5), 509. <https://doi.org/10.3390/land10050509>
- Bu, D. (2022). Land Property Rights and Rural Enterprise Growth in China. *Journal of Development Economics*. <https://doi.org/10.1016/j.jdeveco.2022.102688>
- Burns, A. F. (2023). Undertaking Land Administration Reform: Is There a Better Approach? *Land Use Policy*. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106796>
- Byamugisha, F. F. K. (1999). *The Effects of Land Registration on Financial Development and Economic Growth*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.636204>
- Cronin, P., Ryan, F., & Coughlan, M. (2008). Undertaking a Literature Review: A Step-by-Step Approach. *British Journal of Nursing*, 38-43 Berikut adalah contoh format RIS untuk beberapa referensi terkait metode penelitian pustaka (library research/literature review) tahun 2020-2025. Anda dapat menyalin dan menyesuaikan format ini untuk seluruh daftar referensi Anda. Untuk 50 referensi, ulangi pola di bawah ini untuk setiap sumber yang Anda miliki. ``ris.
- Dang, D. A. (2020a). The Effects of Trust and Land Administration on Economic Decisions in Vietnam. *Land Use Policy*. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104541>
- Dang, D. A. (2020b). The Effects of Trust and Land Administration on Economic Decisions in Vietnam. *Land Use Policy*. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104541>
- D'Arcy, M., Nistotskaya, M., & Olsson, O. (2024). Cadasters and Economic Growth: A Long-Run Cross-Country Panel. *World Development*, 159, 105040. <https://doi.org/10.1080/09599916.2025.2495754>
- Deininger, K., & Feder, G. (2009). Land Registration, Governance, and Development: Evidence from Sub-Saharan Africa. *World Bank Research Observer*, 24(2), 233-266. <https://doi.org/10.1093/wbro/lkp009>
- Eliyah, E., & Aslan, A. (2025). STAKE'S EVALUATION MODEL: METODE PENELITIAN. *Prosiding Seminar Nasional Indonesia*, 3(2), Article 2.
- Feder, G. (1998). The Benefits of Land Registration and Titling: Economic and Social Perspectives. *Land Use Policy*. [https://doi.org/10.1016/S0264-8377\(97\)00039-2](https://doi.org/10.1016/S0264-8377(97)00039-2)

- Harahap, Z. (2021a). Analisis Kualitas Pelayanan Publik Pembuatan Sertifikat Tanah. *Jurnal Administrasi Publik*.
- Harahap, Z. (2021b). Analysis of Public Service Quality in Land Certificate Creation. *Journal of Public Administration*.
- Kencana, A., & Priandhini, F. (2024). The Implementation of Land Registration to Provide Legal Certainty in Indonesia. *SDGs Review*.
- Khalimi, K. (2025). Analisis Pengaruh Sertifikasi Tanah terhadap Pertumbuhan Ekonomi Lokal dan Nasional.
- Klaus Deininger et al. (2016). *Land Registration, Economic Development, and Poverty Reduction*.
- Paccoud, A. (2022). Land and the Housing Affordability Crisis: Landowner and Developer Perspectives. *Housing Studies*. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1950647>
- Pujasari, E. (2025). Efektivitas Kebijakan Pendaftaran Tanah dan Pemahaman Masyarakat.
- Puspita, A. (2024). Peran Pendaftaran Tanah dalam Mengamankan Aset Pertanian dan Mendorong Pembangunan Ekonomi di Daerah Pedesaan. *Jurnal Agribisnis, [isi jika ada]([isi jika ada]), [isi jika ada]-[isi jika ada]*.
- Sampurno, A. F. D. (2024). Optimalisasi Inovasi Layanan Pertanahan dalam Upaya Meningkatkan Kualitas dan Efisiensi Layanan di Kementerian ATR/BPN. *Jurnal Inovasi Layanan Publik*.
- Sofyan, D. (2025). Kualitas Pelayanan Administrasi Pertanahan di Indonesia: Studi Kasus Kantor Pertanahan di Makassar.
- Subedi, G. P. (2016). Land Administration and Its Interaction with Economic Development. *Land Use Policy*. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.07.013>
- Yang, F. (2023). The Rural Household's Entrepreneurship under the Land Certification Program in China. *Asia Pacific Business Review*. <https://doi.org/10.1080/23322039.2022.2091088>