

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN
NASIONAL KABUPATEN SRAGEN**

TESIS



Oleh :

Nabila Chyntia Dahani

NIM : 21302000141

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2022

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN
NASIONAL KABUPATEN SRAGEN**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2022

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN
NASIONAL KABUPATEN SRAGEN**

TESIS

Oleh :

Nabila Chyntia Dahani

NIM : 21302000141

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing
Tanggal,

Dr. Bambang Tri Bawono.,SH., M.H

NIDN: 06-0707-7601

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn)



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN: 06-2004-6701

**EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN
NASIONAL KABUPATEN SRAGEN**

TESIS

Oleh :

Nabila Chyntia Dahani

NIM : 21302000141

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 30 Agustus 2022

Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

Ketua,

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum.

NIDN : 06-0503-6205

Anggota

Dr. Bambang Tri Bawono, SH., M.H

NIDN: 06-0707-7601

Anggota

Prof. Dr. H. Widhi Handoko, S.H., Sp.N.

NIDK : 89-8774-0022

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))

Dr. Jawad Hafidz, S.H., M.H

NIDN: 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nabila Chyntia Dahani

NIM. : 21302000141

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 2022

Yang Menyatakan



Nabila Chyntia Dahani
21302000141

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nabila Chyntia Dahani
NIM. : 21302000141
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :

“Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 2022

Yang Menyatakan



Nabila Chyntia Dahani

21302000141

MOTTO

Effort will not betray the results.
(usaha tidak akan mengkhianati hasil)

Kita lebih kuat dari apa yang kita bayangkan
(Najwa Shihab)

PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum ini kupersembahkan untuk :

- ❖ Keluarga tercinta, Terimakasih atas kasih sayang, doa, dan motivasi kepada penulis.
- ❖ Terima kasih Rekan-rekan kerja dan teman-teman kuliah yang memberikan motivasi selama kuliah.
- ❖ Semua pihak yang memberikan semangat dan inspirasi kepada penulis.

KATA PENGANTAR

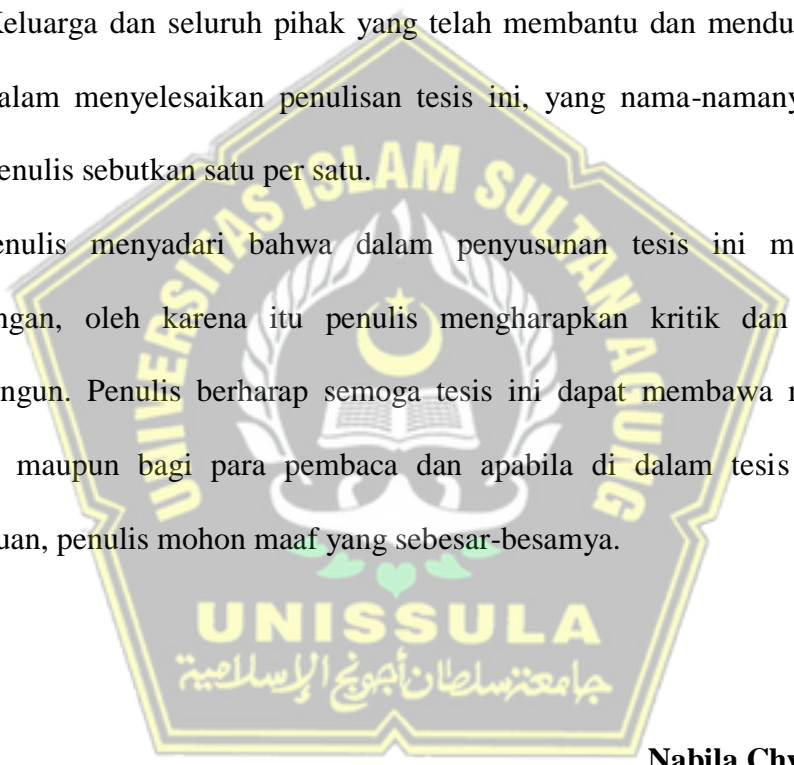
Alhamdulillah, puji dan rasa syukur saya panjatkan kepada kehadiran Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang karena berkat rahmat dan karunia-Nya saya mendapat menyelesaikan tesis dengan judul “Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen”. Pada kesempatan ini dengan segenap rasa hormat dan ketulusan serta kerendahan hati, kiranya perkenankan saya untuk menghaturkan ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang membantu dan memberikan dukungan, bimbingan saran, serta motivasi dalam penulisan dan penyusunan tesis ini, yaitu kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang,
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa rneluangkan waktu untuk memberikan saya bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
3. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universtas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum, khususnya Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih banyak atas

ilmu dan bimbingannya yang telah diberikan kepada penulis selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Islam Sultan Agung Semarang.

5. Seluruh Bapak dan Ibu staf maupun karyawan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Keluarga dan seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, yang nama-namanya tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi penulis maupun bagi para pembaca dan apabila di dalam tesis ini terdapat kekeliruan, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.



Penulis,

Nabila Chyntia Dahani

ABSTRAK

Upaya penyediaan sumber data digital/elektronik demi mensukseskan terselenggaranya pelayanan pertanahan elektronik yang berbasis online. Ketika kegiatan digitalisasi ini dapat berjalan lancar dan optimal, maka percepatan pelayanan pertanahan pun akan dapat segera terwujud. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui: 1) Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen. 2). Efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah penelitian deskriptif analitis. Jenis data menggunakan data primer dan data sekunder. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian disimpulkan : 1) Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen dapat menjamin kepastian hukum, karena sertipikat elektronik dijamin kepastiannya oleh undang-undang dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah. Pendaftaran sertipikat elektronik ini dapat melalui bantuan PPAT melalui situs <https://loket.atrbpn.go.id>. Setelah pendaftaran layanan dan dokumen selesai diunggah maka pihak kantor pertanahan nantinya akan memvalidasi berkas Pemohon secara online. Jika verifikasi lancar, surat perintah setor akan tercetak dan Pemohon perlu melakukan pembayaran sesuai aturan yang berlaku. Selesai melakukan pembayaran, maka berkas akan langsung diproses. Pengambilan dilakukan dengan datang ke Kantor BPN Kabupaten Sragen sesuai jadwal yang ditentukan. 2). Efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen lebih efektif dibanding dengan pendaftaran tanah secara konvensional. Hal ini karena pelaksanaan pendaftaran tanah secara online atau elektronik banyak memberikan manfaat bagi masyarakat. Manfaat tersebut yaitu meningkatkan produktivitas dan efisiensi, mengurangi antrean atau kerumunan, mempercepat pelayanan yang dibutuhkan serta menghindari pemohon yang bolak-balik karena kelengkapan berkas administrasi yang dibutuhkan, waktu pelaksanaan Layanan menjadi lebih baku karena diatur oleh sistem. Respons masyarakat Sragen untuk memanfaatkan pelayanan online dari Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sragen, selama pandemi cukup bagus. BPN Kabupaten Sragen akan terus mengembangkan pelayanan online ini serta konsisten melakukan sosialisai kepada masyarakat, agar masyarakat yang mengurus pertanahan semakin dimudahkan dan target pensertifikatan tanah dapat segera dicapai sehingga kepastian hukum untuk masyarakat dalam bidang pertanahan dapat diwujudkan secara maksimal.

Kata Kunci: *Efektivitas, Pendaftaran Tanah, Sertipikat Elektronik*

ABSTRACT

Efforts to provide digital/electronic data sources for the successful implementation of online-based electronic land services. When this digitalization activity can run smoothly and optimally, the acceleration of land services will be realized immediately. The aims of this research are to find out: 1) the implementation of electronic land registration at the National Land Agency Office of Sragen Regency. 2). The effectiveness of the implementation of electronic land registration at the Office of the National Land Agency of Sragen Regency.

The approach method used in discussing this research problem is a sociological juridical approach. The research specifications used are descriptive analytical research. This type of data uses primary data and secondary data. The data analysis method used in this research is descriptive qualitative.

The results of the study concluded: 1) The implementation of electronic land registration at the Office of the National Land Agency of Sragen Regency can guarantee legal certainty, because electronic certificates are guaranteed by law and can be used as legal evidence. Registration of this electronic certificate can be through PPAT assistance through the site <https://loket.atrbpn.go.id>. After the service registration and documents have been uploaded, the land office will later validate the applicant's files online. If the verification is smooth, a deposit order will be printed and the Applicant needs to make payments according to the applicable rules. After making the payment, the file will be processed immediately. The collection is done by coming to the BPN Office of Sragen Regency according to the specified schedule. 2). The effectiveness of electronic land registration at the National Land Agency Office of Sragen Regency is more effective than conventional land registration. This is because the implementation of online or electronic land registration provides many benefits to the community. These benefits are increasing productivity and efficiency, reducing queues or crowds, speeding up the services needed and avoiding applicants who go back and forth because of the completeness of the required administrative files, the service execution time becomes more standard because it is regulated by the system. The response of the Sragen community to take advantage of online services from the Sragen Land Office/National Land Agency (BPN) during the pandemic was quite good. The Sragen Regency BPN will continue to develop this online service and consistently carry out socialization to the community, so that it is easier for people who take care of land and the target for land certification can be achieved immediately so that legal certainty for the community in the land sector can be maximally realized.

Keywords: Effectiveness, Land Registration, Electronic Certificate

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Kerangka Konseptual.....	11
F. Kerangka Teoritis.....	14
1. Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch.....	15
2. Teori Efektivitas Hukum Soerjono Soekanto.....	17

G.	Metode Penelitian.....	22
1.	Metode Pendekatan.....	23
2.	Spesifikasi Penelitian.....	23
3.	Jenis dan Sumber Data	24
4.	Metode Pengumpulan data	27
5.	Metode Analisis Data	27
H.	Sistematika Penulisan.....	28
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....		30
A.	Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	30
1.	Pengertian Tanah	30
2.	Pengertian Hak Atas Tanah.....	31
3.	Dasar Hukum Hak Atas Tanah.....	33
4.	Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	38
B.	Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	41
1.	Pengertian Pendaftaran Tanah.....	41
2.	Tujuan Pendaftaran Tanah.....	41
3.	Tata Cara Pendaftaran Tanah	43
4.	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	44
C.	Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah Elektronik.....	52
D.	Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional	54
1.	Pengertian Badan Pertanahan Nasional	54
2.	Tugas dan wewenang Badan Pertanahan Nasional	55

3. Gambaran umum Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen	58
E. Tinjauan Umum tentang Tanah dalam Perspektif Islam	58
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	63
A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen.....	63
B. Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen	86
C. Contoh Akta /Litigasi yang Berkaitan.....	106
BAB IV PENUTUP	114
A. Simpulan.....	114
B. Saran.....	116
DAFTAR PUSTAKA	117



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia bagi umat manusia dimuka bumi yang berasal dari Tuhan Yang Maha Esa. Sejak lahir hingga meninggal dunia manusia membutuhkan keberadaan tanah. Tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan, manusia tinggal dan berkembang serta melakukan aktivitas sehari-hari diatas tanah. Manusia sebagian besar kehidupannya bergantung terhadap tanah, karena tanah merupakan sumber penghidupan maupun mata pencaharian dari manusia.¹ Tanah memegang peranan sentral dalam kehidupan dan perekonomian Indonesia. Maraknya pembangunan di berbagai bidang kehidupan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan.² Dalam Islam tanah dijelaskan seperti dalam firman Allah SWT:

قَالَ فِيهَا تَحْيَوْنَ وَفِيهَا تَمُوتُونَ وَمِنْهَا تُخْرَجُونَ

qāla fihā taḥyauna wa fihā tamūṭuna wa min-hā tukhrajūn.³

Artinya : Di bumi itu kamu hidup dan di bumi itu kamu mati, dan dari bumi itu (pula) kamu akan dibangkitkan (Qs. Al-A'raf ayat 25).

مِنْهَا خَلَقْنَاكُمْ وَفِيهَا نُعِيدُكُمْ وَمِنْهَا نُخْرِجُكُمْ تَارَةً أُخْرَى

min-hā khalaqnākum wa fihā nu'īdukum wa min-hā nukhrijukum tāratān ukhrā.⁴

¹ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah, Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, hal.1

² Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.22

³ *Al-Qur'an Surah Al-A'raf* ayat 25.

Artinya:

dari bumi (tanah) itulah Kami menjadikan kamu dan kepadanya Kami akan mengembalikan kamu dan daripadanya Kami akan mengeluarkan kamu pada kali yang lain (Qs. At-thaha ayat 55).

Tanah merupakan potensi negara yang sangat berperan dalam menunjang pembangunan. Hak penguasaan tanah pada hakekatnya merupakan refleksi dari pandangan manusia terhadap dirinya sendiri sebagai manusia dalam hubungannya dengan tanah. Hubungan manusia dengan tanah menimbulkan kewenangan dan tanggung jawab untuk kemakmuran diri sendiri dan orang lain. Sehingga sudah seharusnya pemanfaatan fungsi bumi dan air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah di tujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Seperti halnya pada pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang berbunyi “*bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”

Bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka bertambah pula keperluan akar kepastian hukum di bidang pertanahan. Status tanah yang dikenal di Indonesia ada dua jenis, yaitu tanah yang berstatus sebagai tanah Negara, tanah yang berstatus sebagai tanah hak,⁵ dan dapat dibedakan menjadi dua yaitu hak atas tanah yang bersifat tetap dan hak atas tanah yang bersifat sementara.⁶ Hak atas tanah yang bersifat tetap diatur dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960

⁴ *Al-Qur'an Surah At-thaha* ayat 55.

⁵ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke-11, Djambatan, Jakarta, hal.344.

⁶ *Ibid*, hal.283

Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam ketentuan Pasal 53 UUPA meliputi hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian. Sifat sementara dari hak atas tanah tersebut berarti pada suatu waktu hak-hak tersebut sebagai lembaga hukum tidak akan ada lagi dan karena dianggap tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional.⁷

Undang-Undang Dasar Negara RI 1945 telah memberikan landasan sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (3) Bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini dapat diketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Sebagai wujud nyata dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara RI 1945, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria ini disebutkan bahwa: “Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat” Melalui hak menguasai dari Negara inilah maka Negara selaku badan

⁷ *Ibid*, hal.290.

penguasa akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang ada, yaitu dalam lingkup penguasaan secara yuridis yang beraspek publik.⁸

Modernisasi layanan pertanahan secara elektronik sangat dibutuhkan di era perkembangan teknologi informasi saat ini. Hal ini dipacu dengan peningkatan kebutuhan instansi lain akan data pertanahan dan layanan pertanahan yang dinamis, terutama dalam mendukung perencanaan pembangunan. Secara internal, target sertifikasi hingga tahun 2025 yang sangat tinggi memerlukan antisipasi peningkatan layanan derivatif pascasertifikasi dan pengelolaan arsip pertanahannya. Di sisi lain, persepsi masyarakat terhadap layanan pertanahan masih belum memuaskan. Dalam kondisi demikian, perubahan sistem administrasi pertanahan menjadi elektronik adalah sebuah kebutuhan. Kondisi senada juga dialami kementerian lain dalam proses modernisasi layanan public menuju online.⁹

Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam paparannya pada tanggal 3 Juli 2019 menyampaikan pengalaman mereka bahwa persepsi publik sebelum penerapan pelayanan online terhadap pelayanan cenderung berbelit-belit, ruwet, ribet, semrawut, dan tidak ada kejelasan. Masyarakat berada dalam posisi yang lemah berhadapan dengan petugas yang powerful dan acuh tak acuh, tidak efisien, lambat, dengan budaya kerja jam karet.

⁸ Muhammad Bakri, 2007, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta, hal. 5

⁹ Fitriainingsih, Rakmat Riyadi, Suharno, Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan Dan Peta Bidang Tanah Terintegrasi Menuju Pelayanan Online, *Jurnal Tunas Agraria*, Volume 4 Nomer.1, hal.64

Setelah ditetapkan layanan online, kondisi layanan memiliki dampak yang signifikan, yakni jumlah transaksi meningkat, jumlah Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) meningkat, waktu layanan lebih cepat dan pemanfaatan sumber daya manusia lebih efektif sehingga dapat dialihkan melakukan pekerjaan lain. Secara umum, saat sudah online maka akan sedikit menggunakan kertas (paperless), pencarian data mudah karena dilakukan secara online dan waktu pelayanan lebih cepat.¹⁰

Badan Pertanahan Nasional memberikan beberapa keringanan dan kemudahan dalam pengurusan mengenai pertanahan, hal ini dilakukan agar dapat membantu masyarakat dalam menghadapi dampak adanya COVID-19. Maka dari itu diperlukan kantor pertanahan modern yang memberikan layanan pertanahan dan tata ruang secara elektronik, menyediakan layanan yang terintegrasi dan transparan bagi masyarakat serta memberikan keamanan dari sisi teknologi yang dapat diandalkan dan dapat dipercaya oleh masyarakat. Badan Pertanahan Nasional mempunyai peran yang penting dalam pendaftaran tanah. Berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, definisi dari pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis,

¹⁰ Septina Marryanti P., Arsan Nurrokhman, Kesiapan Data Pertanahan Menuju Pelayanan Online, *Prosiding*, Puslitbang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Tahun 2019, hal.21

dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat saat ini menjadi tugas Negara. Pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat, sebagai upaya memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pelaksanaan Pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan, dan dalam menjalankan tugas tersebut Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹¹

Pendaftaran tanah sangat penting dilakukan, hal ini seperti tertuang dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan, antara lain

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.
2. Untuk menyediakan informasi pada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah.

¹¹ Kusmaryanto, Gunarto, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Unissula, Volume 4 Nomor 3 September 2017, hal.476

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah elektronik ditegaskan dalam Pasal 84 Ayat 1 bahwa penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik. Sebelumnya hal ini juga dijelaskan dalam Pasal 35 Ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa, secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikro film. Tahun 2021 BPN merealisasikan tentang kegiatan pendaftaran tanah berbasis elektronik dalam Permen ATR/Ka BPN No. 1 Tahun 2021, yang mulai berlaku pada tanggal 12 Januari 2021.

Menghadapi Pandemi Covid-19, Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen tetap berkomitmen melakukan pelayanan terbaik kepada masyarakat. Penerapan layanan ini dilakukan sebagai tindak lanjut Surat Edaran Sekretaris Jenderal Nomor 3/SE-100.TU.3/III/2020 untuk menerapkan *social distancing* (jaga jarak sosial), *physical distancing* (jaga jarak fisik) dan *work from home* (kerja dari rumah) dalam rangka memutus rantai penyebaran virus Corona di Indonesia. Layanan online ini menyangkut validasi, baik tekstual maupun spasial sejatinya telah sesuai protokol kesehatan yakni *Physical Distancing* juga *Work from Home* (WfH), Kemudian pelayanan pemeliharaan data meliputi layanan peralihan hak, perubahan hak, Roya dan Hak Tanggungan serta layanan informasi pertanahan berupa pengecekan, SKPT, dan ZNT. Kelebihan layanan online adalah untuk meminimalisasikan layanan tatap muka, dengan cara: PPAT mendaftar melalui Aplikasi Loker Online, berkas

permohonan discan dalam format PDF dan diberi nama, alamat serta nomor telepon yang dapat dihubungi kemudian di upload ke alamat <https://www.bpnsragen.online/>.

Digitalisasi administrasi pertanahan merupakan salah satu pelaksanaan tugas pemerintahan ditujukan untuk mewujudkan tujuan pembangunan nasional. Administrasi pertanahan yang masih berbasis konvensional harus digeser ke arah administrasi pertanahan yang berbasis digital. Layanan administrasi pertanahan seperti pendaftaran tanah sistematis lengkap yang belum berbasis digital harus diarahkan menuju digitalisasi, terlebih di era semakin cepatnya perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Hal tersebut untuk mempercepat pelayanan, mempermudah masuknya investasi, integrasi data antar sektor pembangunan, dan mempercepat terwujudnya tujuan nasional. Namun demikian diperlukan landasan dan pedoman bagi Badan atau Pejabat Pemerintahan dalam menjalankan tugas penyelenggaraan digitalisasi pertanahan. Landasan dan pedoman tersebut saat ini belum diformulasi dengan baik dalam sebuah produk hukum.¹²

Hal tersebut jika dikaitkan dengan peraturan pendaftaran tanah berbasis elektronik tersebut, kegiatan digitalisasi arsip pertanahan ini adalah bentuk nyata dari Kementerian ATR/BPN untuk menyediakan pangkalan data/sumber data. Upaya penyediaan sumber data digital/elektronik demi mensukseskan terselenggaranya pelayanan pertanahan elektronik yang

¹² Riswan Erfa, Digitalisasi Administrasi Pertanahan Untuk Mewujudkan Percepatan Pembangunan Nasional Perspektif Kebijakan Hukum (*Legal Policy*), *Jurnal Pertanahan*, Volume 10 Nomor 1 Juli 2020, hal.36

berbasis online. Ketika kegiatan digitalisasi ini dapat berjalan lancar dan optimal, maka percepatan pelayanan pertanahan pun akan dapat segera terwujud.¹³ Berdasarkan dari uraian diatas, penelitian ini dipilih judul “Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen.”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen ?
2. Bagaimana efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian yang dilakukan tentu harus mempunyai tujuan dan manfaat yang ingin diperoleh dari hasil penelitian. Dalam merumuskan tujuan penelitian, penulis berpegang pada masalah yang telah dirumuskan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasinal Kabupaten Sragen

¹³ Fitrianiingsih, Rakmat Riyadi, Suharno, Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan Dan Peta Bidang Tanah Terintegrasi Menuju Pelayanan Online, *Jurnal Tunas Agraria*, Volume 4 Nomer.1, hal.64

2. Untuk mengetahui dan menganalisis efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang didapat dalam perkuliahan dan membandingkannya dengan praktek di lapangan berkaitan dengan efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional.
 - b. Untuk mengetahui secara mendalam mengenai efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional.
2. Manfaat Praktis
 - a. Untuk memberikan sumbangan pemikiran di bidang hukum pada umumnya dan pada khususnya tentang efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Nasional.
 - b. Untuk memberikan masukan dan informasi bagi masyarakat luas efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.¹⁴ Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.¹⁵ Adapun kerangka pemikiran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Efektivitas

Efektivitas berasal dari kata efektif yang mengandung pengertian dicapainya keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), efektivitas adalah daya guna, keaktifan, serta adanya kesesuaian dalam suatu kegiatan antara seseorang yang melaksanakan tugas dengan tujuan yang ingin dicapai. Efektivitas juga dapat diartikan sebagai ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya. Apabila suatu organisasi berhasil mencapai

¹⁴Paulus Hadisoeparto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang, hal. 18

¹⁵Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal 15

tujuannya, maka organisasi tersebut dikatakan telah berjalan dengan efektif.¹⁶ Pengertian efektivitas secara umum adalah suatu keadaan yang menunjukkan tingkat keberhasilan atau pencapaian suatu tujuan yang diukur dengan kualitas, kuantitas, dan waktu, sesuai dengan yang telah direncanakan sebelumnya. Efektivitas dapat dilihat dari berbagai sudut pandang (view point) dan dapat dinilai dengan berbagai cara dan mempunyai kaitan yang erat dengan efisiensi.¹⁷

2. Pelaksanaan

Pelaksanaan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) artinya proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya).¹⁸ Pelaksanaan diartikan sebagai suatu usaha atau kegiatan tertentu yang dilakukan untuk mewujudkan rencana atau program dalam kenyataannya. Pelaksanaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh suatu badan atau wadah secara berencana, teratur dan terarah guna mencapai tujuan yang diharapkan, maupun operasional atau kebijaksanaan menjadi kenyataan guna mencapai sasaran dari program yang ditetapkan.

3. Pendaftaran Tanah

Pasal 1 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur,

¹⁶ Ulum. Ihyaul , 2004, *Akuntansi Sektor Publik*, UMM Press, Malang, hal. 294.

¹⁷ Nasution, 1983, *Sosiologi pendidikan*, Bumi aksara, Jakarta, hal. 56.

¹⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia

meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁹

4. Elektronik

Arti kata elektronik dalam KBBI adalah alat yang dibuat berdasarkan prinsip elektronika, hal atau benda yang menggunakan alat-alat yang dibentuk atau bekerja atas dasar elektronika.²⁰ Elektronik yang dimaksud disini adalah perbuatan menggunakan sistem elektronik melalui internet.

5. Kantor Badan Pertanahan

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan surat keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988 yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi per tanah, baik

¹⁹ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.104.

²⁰ Kamus Besar Bahasa Indonesia

berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.²¹

6. Kabupaten Sragen

Kabupaten Sragen merupakan salah satu kabupaten di propinsi Jawa Tengah. Secara geografis Kabupaten Sragen berada di perbatasan antara Jawa Tengah dan Jawa Timur. Kabupaten Sragen terletak pada: $7^{\circ} 15' LS$ dan $7^{\circ} 30' LS$ dan $110^{\circ} 45' BT$ dan $111^{\circ} 10' BT$, Batas wilayah Kabupaten Sragen yaitu sebelah timur Kabupaten Ngawi (propinsi Jawa Timur), sebelah barat Kabupaten Boyolali, sebelah selatan Kabupaten Karanganyar dan sebelah utara Kabupaten Grobogan. Luas wilayah Kabupaten Sragen adalah 941,55 km² yang terbagi dalam 20 Kecamatan, 12 Kelurahan dan 196 Desa.²²

F. Kerangka Teoritis

Perkembangan ilmu hukum tidak terlepas dari teori hukum sebagai landasannya. Tugas teori hukum adalah untuk menjelaskan nilai-nilai hukum dan postulat-postulatnya hingga dasar-dasar filsafatnya yang paling dalam. Sehingga penelitian ini tidak terlepas dari teori-teori ahli hukum yang dibahas

²¹ Metta Djoan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran Tanah, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 10 Nomor 1 Januari 2015, hal.62

²² <https://sragenkab.go.id/t>, diakses tanggal 11 April 2022, pukul 12.00 WIB

dalam bahasa dan sistem pemikiran para ahli hukum sendiri.²³ Menurut pendapat Sudikno Martokusumo kata teori berasal dari kata *theoria*, artinya pandangan atau wawasan, kata teori mempunyai banyak arti dan biasanya diartikan sebagai pengetahuan yang hanya ada dalam alam pikiran tanpa dihubungkan dengan kegiatan yang bersifat praktis.²⁴

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.²⁵ Adapun teori yang digunakan untuk membahas permasalahan dalam tesis ini yaitu:

1. Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²⁶ Kepastian hukum merupakan sebuah hal yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma tertulis. Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk

²³ Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hal. 80

²⁴ Sudikno Martokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pusaka, Yogyakarta, hal. 4.

²⁵ Ujun S.Suryasumantri, 1997, *Filsafat Ilmu sebuah Pengantar Populer*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hal.237

²⁶ Sudikno Mortokusomo, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, liberty, Yogyakarta, hal.32

nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Kepastian hukum dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.²⁷

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu: *Pertama*, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. *Kedua*, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. *Ketiga*, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. *Keempat*, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Kepastian hukum sebagaimana keadilan dan kemanfaatan hukum adalah sesungguhnya sebuah doktrin. Doktrin kepastian hukum

²⁷ Moh. Mahfud MD, Penegakan Hukum dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional “Saatnya Hati Nurani Bicara” yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009.

mengajarkan kepada setiap pelaksana dan penegak hukum untuk (demi terkendalikannya kepatuhan warga agar ikut menjaga ketertiban dalam kehidupan) mendayagunakan hukum yang sama untuk kasus yang sama. Doktrin ini mengajarkan agar setiap ahli hukum, khususnya yang tengah bertugas sebagai hakim, tidak menggunakan rujukan-rujukan normatif lain selain yang terbilang norma hukum guna menghukumi sesuatu perkara.

2. Teori Efektivitas Hukum Soerjono Soekanto

Menurut Soerjono Soekanto efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.²⁸ Mengenai tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum itu dalam mengatur dan atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Hukum dapat efektif jika faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh Peraturan Perundang-Undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah dicapai. Ukuran efektif atau tidaknya suatu

²⁸ Soerjono Soekanto, 1988, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Ramadja Karya., Bandung, hal. 80.

Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dapat dilihat dari perilaku. Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu :

- a. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang).
- b. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
- c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
- d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
- e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.²⁹

Kelima faktor di atas saling berkaitan dengan eratnya karena merupakan esensi dari penegakan hukum dan menjadi tolak ukur dari pada efektivitas penegakan hukum. Pada elemen pertama, yang menentukan dapat berfungsinya hukum tertulis tersebut dengan baik atau tidak adalah tergantung dari aturan hukum itu sendiri.

Teori efektivitas hukum yang dikemukakan Soerjono Soekanto tersebut relevan dengan teori yang dikemukakan oleh Romli Atmasasmita yaitu bahwa faktor-faktor yang menghambat efektivitas penegakan hukum tidak hanya terletak pada sikap mental aparaturnya penegak hukum baik hakim, jaksa, polisi dan penasihat hukum akan

²⁹ Soerjono Soekanto, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 8.

tetapi juga terletak pada faktor sosialisasi hukum yang sering diabaikan.³⁰

Menurut Soerjono Soekanto ukuran efektivitas pada elemen pertama adalah :

- a. Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sistematis.
- b. Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sinkron, secara hierarki dan horizontal tidak ada pertentangan.
- c. Secara kualitatif dan kuantitatif peraturan-peraturan yang mengatur bidang- bidang kehidupan tertentu sudah mencukupi.
- d. Penerbitan peraturan-peraturan tertentu sudah sesuai dengan persyaratan yuridis yang ada.³¹

Faktor penentu kedua efektif atau tidaknya kinerja hukum tertulis adalah aparat penegak hukum. Dalam hubungan ini dikehendaki adanya aparatur yang handal sehingga aparat tersebut dapat melakukan tugasnya dengan baik. Kehandalan dalam kaitannya disini adalah meliputi keterampilan profesional dan mempunyai mental yang baik.

Masalah yang berpengaruh terhadap efektivitas hukum tertulis ditinjau dari segi aparat akan tergantung pada hal berikut :

³⁰ Romli Atmasasmita., 2001, *Reformasi Hukum, Hak Asasi Manusia & Penegakan Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 55.

³¹ Soerjono Soekanto, 1983, *Penegakan Hukum*, Bina Cipta, Bandung, hal. 80.

- a. Sampai sejauh mana petugas terikat oleh peraturan-peraturan yang ada.
- b. Sampai mana petugas diperkenankan memberikan kebijaksanaan.
- c. Teladan macam apa yang sebaiknya diberikan oleh petugas kepada masyarakat.
- d. Sampai sejauh mana derajat sinkronisasi penugasan-penugasan yang diberikan kepada petugas sehingga memberikan batas-batas yang tegas pada wewenangnya.³²

Faktor penentu pada elemen ketiga, tersedianya fasilitas yang berwujud sarana dan prasarana bagi aparat pelaksana di dalam melakukan tugasnya. Sarana dan prasarana yang dimaksud adalah prasarana atau fasilitas yang digunakan sebagai alat untuk mencapai efektivitas hukum. Sehubungan dengan sarana dan prasarana yang dikatakan dengan istilah fasilitas ini, Soerjono Soekanto memprediksi patokan efektivitas elemen-elemen tertentu dari prasarana. Prasarana tersebut harus secara jelas memang menjadi bagian yang memberikan kontribusi untuk kelancaran tugas-tugas aparat di tempat atau lokasi kerjanya. Adapun elemen-elemen tersebut adalah :

- a. Prasarana yang telah ada apakah telah terpelihara dengan baik.
- b. Prasarana yang belum ada perlu diadakan dengan memperhitungkan angka waktu pengadaannya.
- c. Prasarana yang kurang perlu segera dilengkapi.

³² *Ibid.* hal. 82.

- d. Prasarana yang rusak perlu segera diperbaiki.
- e. Prasarana yang macet perlu segera dilancarkan fungsinya.
- f. Prasarana yang mengalami kemunduran fungsi perlu ditingkatkan lagi fungsinya.³³

Beberapa elemen pengukur efektivitas yang tergantung dari kondisi masyarakat, yaitu:

- a. Faktor penyebab masyarakat tidak mematuhi aturan walaupun peraturan yang baik.
- b. Faktor penyebab masyarakat tidak mematuhi peraturan walaupun peraturan sangat baik dan aparat sudah sangat berwibawa.
- c. Faktor penyebab masyarakat tidak mematuhi peraturan baik, petugas atau aparat berwibawa serta fasilitas mencukupi.

Elemen diatas tersebut memberikan pemahaman bahwa disiplin dan kepatuhan masyarakat tergantung dari motivasi yang secara internal muncul. Internalisasi faktor ini ada pada tiap individu yang menjadi elemen terkecil dari komunitas sosial. Oleh karena itu pendekatan paling tepat dalam hubungan disiplin ini adalah melalui motivasi yang ditanamkan secara individual. Dalam hal ini, derajat kepatuhan hukum masyarakat menjadi salah satu parameter tentang efektif atau tidaknya hukum itu diberlakukan sedangkan kepatuhan masyarakat tersebut dapat dimotivasi oleh berbagai penyebab, baik yang ditimbulkan oleh kondisi internal maupun eksternal.

³³ *Loc.cit*, hal.80

Efektivitas ini bisa dilihat dari segi peraturan hukum, sehingga ukuran-ukuran untuk menilai tingkah laku dan hubungan-hubungan antara orang-orang didasarkan pada hukum atau tatanan hukum. Bekerjanya hukum sangat dipengaruhi oleh kekuatan atau faktor-faktor sosial dan personal. Faktor sosial dan personal tidak hanya berpengaruh terhadap rakyat sebagai sasaran yang diatur oleh hukum, melainkan juga terhadap lembaga-lembaga hukum. Akhir dari pekerjaan tatanan dalam masyarakat tidak bisa hanya dimonopoli oleh hukum. Tingkah laku masyarakat tidak hanya ditentukan oleh hukum, melainkan juga oleh kekuatan sosial dan personal lainnya.³⁴

G. Metode Penelitian

Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.³⁵ Penelitian merupakan suatu kegiatan yang digunakan untuk memperkuat atau menunjang suatu penulisan ilmiah. Dari penelitian dimaksudkan untuk memperoleh hasil jawaban yang seobyektif mungkin atau kebenaran-kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.³⁶ Penelitian hukum dimaksudkan sebagai kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran dengan jalan menganalisa, kemudian

³⁴ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 11.

³⁵ Soerjono Soekanto, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 275.

³⁶ Soerjono Soekanto, 1987, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal. 3.

mengusahakannya sebagai pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala tersebut.³⁷ Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis sosiologis*, yaitu penelitian hukum dengan cara pendekatan fakta yang ada dengan jalan menelaah dan menganalisa data sekunder sebagai sumber utama yang didukung dengan penelitian lapangan.³⁸ Data yang digunakan dalam melakukan penelitian diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*) sebagai suatu teknik pengumpulan data dengan menggunakan literatur berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, makalah, bahan kuliah, artikel-artikel, dan sumber lainnya yang dapat dipergunakan dalam penelitian ini, serta bagaimana implementasinya dalam praktik.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian *deskriptif analitis*. Deskriptif analitis yaitu suatu penggambaran terhadap berbagai permasalahan yang menjadi obyek penelitian dan memberikan suatu kesimpulan yang tidak bersifat umum.³⁹ Metode ini menggambarkan peraturan hukum yang

³⁷*Ibid*, hal. 5.

³⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, C Rajawali, Jakarta, hal. 15.

³⁹ Rifan, Umar Ma'ruf, Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Jual Beli Tanah dengan Akta PPAT di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara, *Jurnal Akta*, Unissula, Volume 4 Nomor 3 September 2017, hal.429

berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang diteliti. Penelitian ini akan menggambarkan masalah hukum dan fakta yang berkaitan dengan masalah efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen. Selanjutnya paparan data tersebut dianalisis guna memperoleh gambaran yang utuh dan menyeluruh tentang masalah yang diteliti.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan sekunder, yaitu:

a. Data Primer

Sumber data primer merupakan sejumlah keterangan dan fakta yang secara langsung diperoleh selama penelitian, yaitu data yang didapat dari kegiatan penelitian tentang efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder ini diperoleh tidak secara langsung dari yang memberikan atau informasi, akan tetapi sumber data ini diperoleh melalui studi kepustakaan. Beberapa data menggunakan bahan hukum yaitu sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.⁴⁰

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a) Undang-undang Dasar 1945
- b) KUHPerdata
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- f) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁴⁰ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia-UI Press cetakan ke-3, Jakarta, hal. 141

- g) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- h) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, dsb.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat dilakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam sehingga adanya penguatan atas dasar hukum mengasilkan analisa hukum yang baik, seperti buku, koran, artikel, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.⁴¹

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang terdiri dari Kamus Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

⁴¹ Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudi, 2003, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.23

4. Metode Pengumpulan data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik wawancara dan teknik telaah kepustakaan (*study document*). akan dilakukan dengan BPN serta pihak lain yang akan dipilih secara acak, sedangkan teknik kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan kepustakaan yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Deskriptif kualitatif yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.⁴² Selanjutnya untuk mengambil kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode menarik kesimpulan dari yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

⁴² Soeryono Soekanto, 1998, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, cetakan ke-3, Jakarta, h.10

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini bertujuan agar lebih memudahkan dalam memahami penulisan tesis ini secara keseluruhan. Sistematika penulisannya sebagai berikut:

BAB I. PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB. II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan tentang pengantar pemahaman pada pengertian-pengertian umum serta pokok bahasan. Dalam uraian bab ini lebih bersifat teoritis yang nantinya digunakan sebagai bahan studi perbandingan antara teori yang berlaku dengan kenyataannya yang berlaku dalam praktek. Adapun garis besar dalam bab ini adalah menjelaskan yaitu tinjauan umum tentang tanah, tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, tinjauan umum tentang pendaftaran tanah elektronik, tinjauan umum tentang Badan Pertanahan Nasional; dan tinjauan umum tentang tanah dalam perspektif Islam.

BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan pembahasan tentang berbagai hal yang terkait langsung dengan pokok permasalahan yang akan dibahas dalam

penelitian ini yaitu pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen dan efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi tentang hasil akhir dari pokok permasalahan yang diteliti berupa kesimpulan dan saran dari hasil penelitian terhadap permasalahan yang telah dibahas.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Kata tanah dalam bahasa kita memiliki banyak arti. Oleh karena itu, perlu dibatasi ketika digunakan untuk memahami arti dari istilah tersebut. Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁴³

Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan

⁴³ Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 17.

lebar.⁴⁴ Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.⁴⁵

2. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Pada pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa: “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam UUPA (Pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada Negara untuk :

⁴⁴ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal. 18

⁴⁵ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (UUPA Pasal 4 ayat 1). Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁴⁶

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa di atasnya. Hak atas tanah, adalah hak-hak atas tanah

⁴⁶ <https://realmaczman.wordpress.com/> ,diakses tanggal 04 Mei 2022 pukul 19.11 WIB

sebagaimana ditetapkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria khususnya hak atas tanah primer.

3. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Hak menguasai dari Negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA lembaga hukum konkret antara Negara dan tanah Indonesia, yang isi dan tujuannya dalam pasal 2 ayat 1,2,3 dan 4 sebagai berikut :

- a. Atas dasar kesatuan dalam pasal 33 ayat 3 undang-undang dasar 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi seluruh rakyat.
- b. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
 - 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
 - 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi air dan luar angkasa.
- c. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini, digunakan untuk mencapai sebesar-

besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

- d. Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Pengaturan tentang penggunaan tanah ini, pertama kali dapat dilihat dari ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA menentukan sebagai berikut:

“Hak menguasai negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Lebih lanjut dalam hal mengatur dan menyelenggarakan penggunaan tanah tersebut, diatur dalam Pasal 14 ayat (1) UUPA menentukan bahwa Pemerintah diberikan kewenangan membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:

- a. Untuk keperluan Negara.
- b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa.

- c. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan.
- d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu.
- e. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Penjelasan Umum UUPA pada point II angka 8 dinyatakan bahwa untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan negara dalam bidang agraria. Perlu adanya suatu rencana (*“planning”*) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk sebagai kepentingan hidup rakyat dan negara : Rencana Umum (*“national planning”*) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (*“regional planning”*) dari tiap-tiap daerah (pasal 14). Dengan adanya planning itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan Rakyat. Kemudian dalam penjelasan pasal 14 UUPA ditentukan bahwa mengingat akan corak perekonomian Negara di kemudian hari di mana industri dan pertambangan akan mempunyai peranan yang penting, maka di samping perencanaan untuk pertanian perlu diperhatikan pula keperluan untuk industri dan pertambangan. Perencanaan itu tidak saja bermaksud menyediakan tanah untuk pertanian, peternakan, perikanan, industri dan pertambangan, tetapi juga ditujukan untuk memajukannya. Sebagai tindak

lanjut dari Pasal 14 UUPA, telah diterbitkan Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang yang telah disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68).

Pasal 1 butir 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menjelaskan bahwa Penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang per-orang, kelompok orang atau badan hukum tertentu dengan tanah tertentu sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Hubungan hukum tersebut ditunjukkan dengan adanya alat-alat bukti yang ditentukan oleh ketentuan hukum yang ada dan berlaku, baik secara tertulis, pengakuan dan kesaksian pihak lain maupun secara faktual yang ditunjukkan dengan adanya tanda-tanda pada obyek tanahnya, seperti tanda batas bidang berupa patok, parit, pagar atau tanda batas alam seperti jalan, sungai, lembah, bukit, pepohonan dan lain-lain, maupun bentuk penguasaan atau pengusahaan secara fisik di lapangan. Apabila hubungan hukum tersebut diformalkan atau dilegalisasi oleh Negara, sehingga Negara memberikan dan menentukan kewenangan, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihakinya, maka penguasaan tanah tersebut dapat menjadi hak penguasaan atas tanah.

Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu, juga hak penguasaan atas tanah dapat merupakan hubungan yang konkrit (*subjektief recht*) jika dihubungkan dengan tanah tertentu dan subyek tertentu sebagai pemegang haknya.

Menurut Boedi Harsono, hak-hak penguasaan atas tanah yang dikenal dalam UUPA, dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hirarkhi sebagai berikut :

- a. Hak Bangsa Indonesia (pasal 1);
- b. Hak Menguasai dari Negara (pasal 20);
- c. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (pasal 3);
- d. Hak-hak perorangan;
 - 1) Hak-hak atas tanah (pasal 4):
 - 2) Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara, Hak Pakai, yang diberikan oleh Negara dan Hak Pengelolaan (pasal 16).
 - 3) Sekunder: Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (pasal 37, 41 dan 53).
- e. Wakaf (pasal 49)
- f. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Undang-undang No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun)

- g. Hak Jaminan Atas Tanah:
- 1) Hak Tanggungan (pasal 23, 33, 39 dan 51)
 - 2) Fidusia (Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985).

4. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menguraikan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak permukaan, yaitu hak atas tanah, bersumber dari hak menguasai tanah oleh negara. Hak atas tanah dapat diberikan dan dimiliki oleh orang perseorangan, termasuk warga negara Indonesia atau orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia, sekelompok orang, dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan bertempat tinggal di Indonesia atau badan hukum asing yang berkantor perwakilan di Indonesia. Badan hukum privat atau badan hukum publik.⁴⁷

Macam-macam hak atas tanah dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria lebih lanjut ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan

⁴⁷ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal.48

- d. Hak Pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara., sebagaimana disebut dalam Pasal 53 UUPA.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 Jo 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang yaitu:⁴⁸

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Contoh: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan .

- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Contoh: Hak Gadai,,

⁴⁸ *Ibid*, hal. 90

Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Menyangkut dengan hak-hak atas tanah maka, kita perlu mengkaitkannya dengan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, makna dikuasai oleh negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus dimiliki secara keseluruhan oleh Negara, tetapi pengertian dikuasai itu membawa wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk tingkatan tertinggi:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan tanah untuk penggunaan, persediaan, dan pemeliharannya;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air, dan runag angkasa di atas tanah itu;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum antara orang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa di atas tanah itu.

Segala sesuatu yang disebutkan di atas itu bertujuan untuk mencapai kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur, tetapi demikian tidak secara keseluruhan dari tanah tersebut melekat apabila sudah memiliki hak atas permukaan tanah. Dalam UUPA hak atas tanah tidak meliputi pemilikan kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi di bawahnya. Boedi Harsono berpendapat bahwa berdasarkan penjelasan dalam pasal 8 UUPA disebutkan karena hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi, maka karenanya wewenang-

wewenang yang berasal daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu maka pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri. Hak-hak atas tanah diatas selain sesuai dengan UUPA, juga sesuai dengan sistematika Hukum Adat, karena salah satu sumber dari Hukum Tanah adalah Hukum Adat.⁴⁹

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pasal 1 butir (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁵⁰

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat

⁴⁹ G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Bineka Cipta, Jakarta, hal. 2.

⁵⁰ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.104.

mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa pemiliknya, dan beban-beban apa yang ada di atasnya.⁵¹

Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia . Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditegaskan dalam ayat (2) yaitu bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang hak atas tanah. Namun dalam perbuatan hukum tertentu pendaftaran tanah berfungsi untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Hal ini tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar, bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu.⁵²

Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan tujuan pendaftaran, antara lain:

⁵¹ Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.95

⁵² *Ibid.* hal. 96.

- a. Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik dan merupakan dasar perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk tercapainya tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

3. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Tata cara pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara, yaitu:⁵³

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian

⁵³ Yulia Rumanti, *loc.cit.* hal. 58

wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

- b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*). Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997, yang terdiri atas:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak-haknya.

- c. Penerbitan sertifikat.
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis.
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematik dan pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran sistematik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan Badan Pertanahan Nasional (pemerintah), waktu penyelesaian dan pengumuman lebih singkat serta dibentuk panitia. Pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan oleh pemilik tanah yang bersangkutan, waktu penyelesaian dan pengumuman lebih lama serta tidak mempunyai panitia pendaftaran. Pada saat pengumpulan dan pengolahan data fisik, maka dilakukan kegiatan dan pemetaan yang meliputi:

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran, yang digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik, serta digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat.
- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut

keperluannya ditempatkan tanda-tanda batasnya disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas tersebut harus melibatkan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*deliminasi kontradiktoir*).

- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Apabila belum ada kesepakatan mengenai penetapan batas-batas tersebut, maka dibuatkan berita acara dan dalam gambar diberi catatan bahwa batas-batas tanahnya masih merupakan batas sementara.
- d. Pembuatan Daftar Tanah. Bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah yang digunakan sebagai sumber informasi lengkap mengenai tanah tersebut.
- e. Pembuatan Surat Ukur. Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur.

Tahap berikutnya setelah kegiatan-kegiatan tersebut adalah dilakukan Pembukuan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang selanjutnya penerbitan sertipikat sebagai Surat Bukti Haknya guna kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis. Untuk penyajian data fisik dan

data yuridis bagi pihak-pihak yang membutuhkan atau berkepentingan, maka diselenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Menurut Pasal 35 PP Nomor 24 Tahun 1997 daftar umum dan dokumen tersebut selanjutnya disimpan.

Menurut R. Hermanses membagi menjadi dua katagori tentang pendaftaran tanah yaitu untuk pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah sebagai apa yang disebut kadaster, sedangkan untuk pendaftaran hak tanah dan pemeliharaan serta pemberian surat tanda bukti hak dikategorikan sebagai pendaftaran hak.⁵⁴ Hak atas tanah yang dimaksud di atas ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria adalah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak membuka hutan
- g. Hak memungut hasil hutan

⁵⁴ Hermanses,R.1981, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Direktorat Jenderal Agraria, Jakarta, hal.2

- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 53 Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dirnaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam jangka waktu yang singkat. Ketentuan dalam pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

Hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria tidak bersifat limitatif, karena ada satu hak lain yang tidak diatur secara tegas dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur tersendiri yaitu Hak Pengelolaan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965 yo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 dan Nomor 9 Tahun 1999 Hak-hak atas tanah yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah yaitu sebagaimana apa yang diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- a. Obyek pendaftaran tanah meliputi :

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
 - 2) Tanah hak pengelolaan.
 - 3) Tanah wakaf.
 - 4) Tanah milik atas satuan rumah susun.
 - 5) Hak tanggungan.
 - 6) Tanah negara.
- b. Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah dimaksud dalam pasal 1 huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Tanah negara yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara artinya tidak ada pihak lain diatas tanah itu, tanah itu disebut juga tanah negara bebas.⁵⁵
- Menurut Undang-Undang Pokok Agraria semua tanah dikawasan Negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara. Jika di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu (orang atau badan hukum), maka tanah itu disebut tanah yang langsung dikuasai negara, kalau diatas tanah itu ada hak pihak tetentu, maka tanah itu disebut tanah hak, yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah Sedangkan yang menjadi subyek dari pada pemilikan tanah dan juga subyek pendaftaran tanah adalah pemegang hak atas tanah baik perorangan maupun badan hukum. Selain pengertian tanah untuk memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan

⁵⁵ Yani Pujiwati dkk, 1999, Pendaftaran Tanah Negara berdasarkan PP24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Sosiohumaniora*, Vol 1.No.1, hal.1

hak, hak pada hakekatnya adalah suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda maupun orang, sehingga diantaranya menimbulkan hubungan hukum.⁵⁶ Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan asas pendaftaran tanah yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutahir dan terbuka.

- a. Asas Sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu dilaksanakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah.
- c. Asas Terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, pelayanan yang diberikan harus terjangkau oleh pihak yang membutuhkan.
- d. Asas Mutahir, yang dimaksudkan dengan asas mutahir adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan data, sehingga data yang tersedia harus menunjukkan data yang mutahir, dapat menjangkau apabila ada perubahan-perubahan dikemudian hari, sehingga perlu diikuti

⁵⁶ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hal.28

kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi, asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang ada akan selalu sesuai dengan perkembangan dilapangan.

- e. Asas Terbuka, dimaksudkan bahwa data yang berada pada Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan dan masyarakat secara terbuka dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Disamping itu Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria beserta penjelasannya mengenai beberapa ciri-ciri khusus pendaftaran tanah yaitu.

- 1) Torrens System
- 2) Asas Negatif
- 3) Asas Publisitas
- 4) Asas Spesialitas
- 5) Rechtcadaster atau Pendaftaran Hak
- 6) Kepastian Hukum
- 7) Pemastian Lembaga.⁵⁷

A.P. Perlindungan mengutip pandangan dari Sir Charles Fortescue Brickdate yang mengatakan ada 6 hal yang harus diperhatikan dalam pendaftaran tanah yaitu:

⁵⁷ A.P Parlindungan., *Op cit*, hal.126

- a. *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut untuk suatu jaminan atas hutang.
- b. *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti;
- c. *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari pada sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif;
- d. *Expedition*, artinya dapat lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tersebut.
- e. *Cheapness*, yaitu agar biaya dapat semurah mungkin
- f. *Sustainability to circumstances*, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak dikemudian hari pendaftaran tanah tersebut
- g. *Completeness of record* :
 - 1) Perekaman tersebut harus lengkap lebih-lebih masih ada tanah yang belum terdaftar
 - 2) Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.⁵⁸

C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah Elektronik

Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/ BPN), telah menerbitkan aturan pelaksanaan sertifikat tanah elektronik (sertifikat el). Peraturan ini berada di Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik yang

⁵⁸ *Ibid.* hal.127

telah ditandatangani oleh Menteri ATR/ Kepala BPN. Di dalam peraturan ini disebutkan bahwa penerbitan sertifikat tanah elektronik dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar atau penggantian sertifikat tanah yang sudah terdaftar sebelumnya berupa analog (kertas) menjadi bentuk digital. Tata caranya, yaitu dengan permohonan sertifikat tanah elektronik, dilakukan bagi masyarakat dengan cara menyerahkan sertifikat lama ke Kantor Pertanahan setempat sesuai domisili. Dari validasi sertifikat fisik, Kantor Pertanahan nantinya akan mengeluarkan sertifikat elektronik dan hanya bisa diterima melalui email.⁵⁹

Pasal 1 Ayat 8 Permen Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, mendefinisikan sertipakat elektronik adalah sertipakat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik. Hasil kegiatan pendaftaran tanah diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik. Pengertian dokumen elektronik dalam Pasal 1 Ayat 2 yaitu:

Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

Pilihan menggunakan kata sertipakat elektronik dalam Permen tersebut, karena landasan hukumnya merujuk dalam Pasal 147 UU Cipta Kerja yang menyebutkan bahwa tanda bukti hak atas tanah hak milik atas satuan rumah susun hak pengelolaan dan hak tanggungan termasuk akta peralihan hak atas

⁵⁹ <https://kfmap.asia/>, diakses tanggal 25 Mei 2022, pukul 19.00 WIB

tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik. Kemudian Pasal 175 Ayat 3 menjelaskan bahwa:

1. Pejabat dan/atau Badan Pemerintahan dapat membuat Keputusan Berbentuk Elektronik.
2. Keputusan Berbentuk Elektronik wajib dibuat atau disampaikan terhadap keputusan yang diproses oleh sistem elektronik yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
3. Keputusan Berbentuk Elektronik berkekuatan hukum sama dengan keputusan yang tertulis dan berlaku sejak diterimanya keputusan tersebut oleh pihak yang bersangkutan
4. Dalam hal keputusan dibuat dalam bentuk elektronik, maka tidak dibuat keputusan dalam bentuk tertulis.⁶⁰

Masyarakat yang ingin mengajukan permohonan sertifikat tanah elektronik, syarat pertamanya yaitu harus terlebih dulu memiliki alamat email yang aktif. Datanya sudah terintegrasi secara elektronik dan fisiknya juga sudah terintegrasi secara elektronik. Jika setelah sertifikat tanah elektronik sudah jadi, akan dikirim konfirmasi melalui email. Setelah berbentuk digital, masyarakat pemilik tanah bisa mengaksesnya kapan saja dan di mana saja, termasuk dapat mencetak atau print sertifikat tersebut dari database online.⁶¹

D. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada awalnya dibentuk

⁶⁰ Dian Aries, Transformasi dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik, *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Volume 7 Nomor 1 Mei 2021, hal.60

⁶¹ *Ibid.*

berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden.

2. Tugas dan wewenang Badan Pertanahan Nasional

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam melaksanakan tugasnya untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi yaitu:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN

- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia dibidang pertanahan.

Kewenangan BPN di bidang pertanahan sesuai TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yang perlu mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu. Dalam rangka mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem Pertanahan Nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR tersebut diatas selanjutnya dikeluarkanlah Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Kebijakan tersebut dilakukan dalam rangka percepatan pembangunan nasional dan daerah, dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia yang meliputi penyusunan rancangan undang-undang, penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan rancangan undang-undang tentang hak atas tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.

Kewenangan yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Pasal 1 Keppres Nomor 34 Tahun 2003 dalam rangka mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan Tap MPR Nomor IX/MPR/2001 yaitu melakukan percepatan di bidang:

- a. Penyusunan Rancangan Undang-undang penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Rancangan Undang-undang tentang Hak Atas Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.
- b. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi:
 - 1) Penyusunan basis data tanah-tanah aset negara/pemerintah daerah di seluruh Indonesia.
 - 2) Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah, yang dihubungkan dengan *e-commerce* dan *e-payment*.
 - 3) Pemetaan kadasteral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan landreform dan pemberian hak atas tanah;
 - 4) Pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistem informasi geografi dengan mengutamakan penetapan zona sawah beririgasi dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.

3. Gambaran umum Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen beralamat di Jalan Veteran Nomor 10, Magero, Sragen Tengah, Kecamatan Sragen, Kabupaten Sragen, Jawa Tengah. Moto dari Badan Pertanahan Kabupaten Sragen adalah Melayani, Profesional, dan Terpercaya. Adapun visi dan misinya adalah sebagai berikut :⁶²

1. Visi


Terwujudnya Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Terpercaya dan Berstandar Dunia dalam Melayani Masyarakat untuk Mendukung Tercapainya Indonesia Maju yang Berdaulat, Mandiri dan Berkepribadian Berlandaskan Gotong Royong.

2. Misi

- a. Menyelenggarakan Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Produktif, Berkelanjutan dan Berkeadilan;
- b. Menyelenggarakan Pelayanan Pertanahan dan Penataan Ruang yang Berstandar Dunia.

E. Tinjauan Umum tentang Tanah dalam Perspektif Islam

Segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT :


 وَلِلَّهِ مَلِكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ ۗ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

⁶² <https://kab-sragen.atrbpn.go.id/>, diakses tanggal 25 Mei 2022 pukul 12.00 WIB

wa lillāhi mulkus-samāwāti wal-arḍ, wa ilallāhil-maṣīr

Artinya : “Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).”⁶³

Allah SWT juga berfirman:

لَهُ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

lahu mulkus-samāwāti wal-arḍ, yuhyī wa yumīt, wa huwa 'alā kulli syai'ing qadīr

Artinya: “Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.”⁶⁴

Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT:

ءَامِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ فَالَّذِينَ
ءَامَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ

āminu billāhi wa rasulihī wa anfiqū mimmā ja'alakum mustakhlafina fih, fallazīna āmanu mingkum wa anfaqu lahum ajrung kabīr

Artinya: “Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya”⁶⁵

Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah telah diharamkan oleh Allah sebagai pemiliknya yang hakiki. Firman Allah SWT yang artinya :

⁶³ Al-Qur'an Surah An-Nuur Ayat 42

⁶⁴ Al-Qur'an Surah Al-Hadid Ayat 2

⁶⁵ Al-Qur'an Surah Al-Hadid Ayat 7

قُلِ اللَّهُ أَعْلَمُ بِمَا لَبِثُوا لَهُ غَيْبُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ أَبْصِرَ بِهِ
وَأَسْمِعُ مَا لَهُمْ مِنْ دُونِهِ مِنْ وَلِيٍّ وَلَا يُشْرِكُ فِي حُكْمِهِ
أَحَدًا ﴿٦٦﴾

qulillāhu a'lamu bimā labiṣū, lahu gaibus-samāwāti wal-arḍ, abṣir bihī wa
asmi', mā lahum min ḍunihī miw waliyy, wa lā yusyriku fī ḥukmihī aḥadā

Artinya: *Dan Dia tidak mengambil seorangpun menjadi sekutu-Nya dalam menetapkan hukum*⁶⁶

Allah SWT berfirman:⁶⁷

وَآيَةٌ لَهُمُ الْأَرْضُ الْمَيْتَةُ أَحْيَيْنَاهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ
يَأْكُلُونَ ﴿٣٣﴾ وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّاتٍ مِنْ نَجِيلٍ وَأَعْنَابٍ وَفَجَّرْنَا
فِيهَا مِنَ الْعُيُونِ ﴿٣٤﴾ لِيَأْكُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ أَفَلَا
يَشْكُرُونَ ﴿٣٥﴾

(33) wa āyatul lahumul-arḍul-maitatu aḥyaināhā wa akhrajnā min-hā ḥabban
fa min-hu ya'kulūn (34) wa ja'alnā fihā jannātim min nakhīliw wa a'nābiw wa
fajjarnā fihā minal-'uyūn (35) liya'kulū min šamarihī wa mā 'amilat-hu
aidīhim, a fa lā yasykurūn.

Artinya: (33) dan suatu tanda (kekuasaan Allah yang besar) bagi mereka
adalah bumi yang mati. Kami hidupkan bumi itu dan Kami keluarkan dari
padanya biji-bijian, Maka daripadanya mereka makan.(34) dan Kami jadikan
padanya kebun-kebun kurma dan anggur dan Kami pancarkan padanya
beberapa mata air (35)supaya mereka dapat Makan dari buahnya, dan dari
apa yang diusahakan oleh tangan mereka. Maka Mengapakah mereka tidak
bersyukur?

Melalui ayat 33-35 ini Allah SWT memberitahukan sebagian tanda-
tanda kekuasaanNya kepada kita semua yaitu :

1. Bumi yang mati Dia hidupkan dengan menurunkan air hujan dari langit,
sehingga tanah yang tadinya kering dan tandus berubah menjadi basah

⁶⁶ Al-Qur'an Surah Al-Kahfi ayat 26

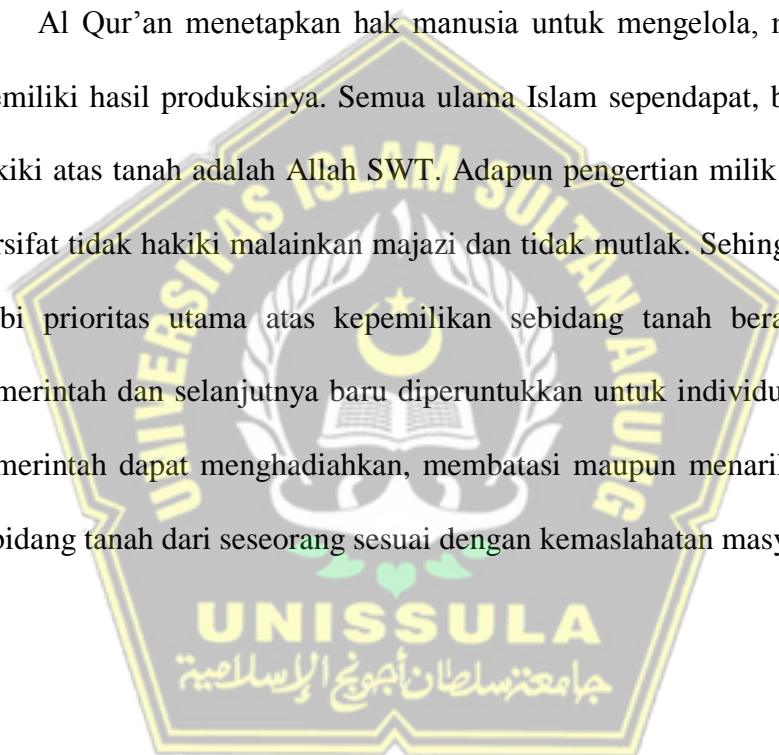
⁶⁷ Al-Qur'an Surah Yaasiin ayat 33 -35

dan lembab.

2. Dengan kelembaban tanah tersebut lalu Allah tumbuhkan berbagai macam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan berbagai macam makanan baik untuk kebutuhan manusia maupun binatang ternak dan sejenisnya. Karena semua makhluk Allah, tanpa makanan, maka akan mati.
3. Air hujan yang turun dari langit selain untuk menghidupkan bumi, juga air tersebut ditampung oleh bumi, lalu Allah pancarkan sumber mata air di mana-mana untuk berbagai keperluan makhluknya yang ada di muka bumi ini . Karena walaupun makanan banyak apabila tidak ada air, semuanya akan mati.
4. Allah hanya menciptakan awal berbagai macam tumbuhan dan lainnya, lalu Dia memberikan ilmu pengetahuan kepada manusia dengan tujuan untuk menumbuh kembangkan, melestarikan apa yang telah Dia ciptakan yang ada di muka bumi ini demi kepentingan hidupnya agar bisa bertahan sampai waktu yang ditentukan yaitu kematian.
5. Apapun yang Allah lakukan itu semuanya adalah untuk menunjukkan sifat Kasih sayangNya terhadap ciptaanNya. Dan kita manusia yang diciptakan Allah sebagai makhluk yang paling mulia di dunia karena telah diberinya akal dan nafsu, seharusnya berterima kasih kepadaNya, sebagai rasa syukur kita atas limpahan karuniaNya, namun sayang sekali masih banyak yang mengingkarinya. Bahkan berbuat sebaliknya, banyak manusia yang kerjanya hanya membikin kerusakan di muka bumi ini, dengan cara menzalimi manusia, merusak alam semesta.

6. Jadi janganlah mengatakan bahwa Allah itu tidak adil, kurang perhatian, doanya gak pernah dikabulkan, apa yang diminta tidak sesuai dengan apa yang diinginkan. Yang kesemuanya itu adalah sifat buruk daripada manusia. Maka Allah kembalikan kepada siapapun yang berbuat seperti itu, sesuai dengan apa yang telah dituduhkan kepadaNya.

Al Qur'an menetapkan hak manusia untuk mengelola, menanam dan memiliki hasil produksinya. Semua ulama Islam sependapat, bahwa pemilik hakiki atas tanah adalah Allah SWT. Adapun pengertian milik pada manusia bersifat tidak hakiki melainkan majazi dan tidak mutlak. Sehingga pada masa Nabi prioritas utama atas kepemilikan sebidang tanah berada di tangan pemerintah dan selanjutnya baru diperuntukkan untuk individual. Karenanya pemerintah dapat menghadiahkan, membatasi maupun menarik kepemilikan sebidang tanah dari seseorang sesuai dengan kemaslahatan masyarakat.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen

Tertib administrasi dibidang pertanahan adalah bagian dari usaha untuk mendapatkan kepastian hukum. Aturan sudah meletakkan tugas kemudian juga wewenang pada Pemerintah dengan melakukan pendataan dan Pendaftaran tanah yang ada di Indonesia dan untuk masyarakat Pemegang hak untuk dapat melakukan pendaftar tanah yang dikuasainya berdasarkan dengan ketentuan yang berlaku yaitu UUPA. Ketentuan dalam UUPA yaitu pasal 19 mengatur mengenai kepastian subjektif hukum yaitu ketentuan tentang badan hukum dan orang yang menjadi pemegang hak atas tanah (syarat subyektif) dan terkait kepastian objektif berupa batas-batasnya, panjang, letak hingga lebar dalam penguasaannya.⁶⁸

Pelaksanaan pencatatan tanah memiliki dua mekanisme, yakni sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak. Setiap pemberian maupun pembangunan hak baru, pembebanan serta pemindahannya pada hak lainnya, wajib dibuktikan melalui sebuah akta. dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, objek pendaftaran tanah yakni antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna

⁶⁸ Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka Surabaya, hal.78

bangunan, hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, dan tanah negara.

Aktivitas pendaftaran tanah pada Pasal 19 ayat (2) UUPA diuraikan pada PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, yakni :

1. Kegiatan tanah untuk pertama kali.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan aktivitas pendaftaran tanah yang dilaksanakan pada objek pendaftaran tanah yang belum diregistrasikan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ataupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dijalankan dengan pendaftaran tanah dengan tersusun serta pendaftaran tanah dengan sporadik. Pendaftaran tanah dengan sistematis ialah aktivitas pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan secara serentak yang mencakup seluruh objek pendaftaran yang belum terdaftar pada daerah maupun wilayah sebuah desa maupun kelurahan. Pendaftaran tanah dengan sistematis dilaksanakan berdasarkan gagasan pemerintah sesuai dengan program kerja periode panjang maupun tahunan dan dilaksanakan di daerah yang ditentukan Menteri ATR/BPN.

Pendaftaran tanah dengan sporadik adalah aktivitas pendaftaran tanah untuk pertama kali tentang satu serta sejumlah objek pendaftaran tanah untuk pertama kali tentang satu serta sejumlah objek pendaftaran tanah pada sebuah kawasan maupun bagian daerah sebuah desa maupun kelurahan menurut individual maupun massal.

Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan terkait permintaan pihak yang memiliki kepentingan, yakni pihak yang memiliki hak terkait objek pendaftaran tanah yang terkait maupun kuasanya.

2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah

Perawatan data pendaftaran tanah yaitu aktivitas pendaftaran tanah dalam menyelaraskan data fisik serta data yuridis pada peta pendaftaran, daftar nama, surat ukur, buku tanah, serta sertifikat dengan perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 PP No. 24 Tahun 1997). Perawatan data pendaftaran tanah dilaksanakan jika terdapat perubahan dalam data fisik maupun data yuridis objek pendaftaran tanah yang sudah tercatat. Pemegang hak yang terakait wajib melakukan pendaftaran perubahan data fisik maupun data yuridis tersebut pada kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat agar dituliskan pada buku tanah. Buku tanah merupakan dokumen berbentuk daftar yang berisi data yuridis serta data fisik sebuah objek pendaftaran tanah yang telah memiliki haknya (Pasal 1 angka 19 PP No. 24 Tahun 1997). Aktivitas pemeliharaan data pendaftaran tanah, antara lain :

- a. Pendaftaran pengalihan serta pembebanan hak, mencakup :
 - 1) Pengalihan hak.
 - 2) Pengalihan hak dengan lelang.
 - 3) Pengalihan hak karena pewarisan.

- 4) Pengalihan hak karena penggabungan maupun peleburan perseroan ataupun koperasi.
 - 5) Pembebanan hak.
 - 6) Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, terdiri dari :
- 1) Perpanjangan periode hak atas tanah;
 - 2) Pemecahan, pemisahan, serta penyatuan sebidang tanah;
 - 3) Pembagian hak bersama;
 - 4) Hilangnya hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun.⁶⁹

Menurut UUPA, aktivitas pendaftaran tanah yang dilaksanakan Pemerintah, mencakup:

1. Pengukuran dan Pemetaan

Pengumpulan dan pengelolaan data fisik adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk memastikan data atau bentuk dilapangan tidak berbeda dengan apa yang didaftarkan diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.
- b. Pembuatan peta dasar pendaftaran.
- c. Penetapan batas-batas bidang tanah.

⁶⁹ Rakhmansyah, Ana, Budi, Pelayanan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Di Masa Pandemi Covid-19, *Jurnal Notarius*, Volume 14 Nomor 1 (2021), hal.406

- d. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
- e. Pembuatan daftar tanah.
- f. Pembuatan surat ukur.

2. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Peta yang berisi dasar-dasar dalam metode serta elemen-elemen seperti sungai, bangunan atau jalan serta patokan yang dijadikan perbatasan untuk setiap bidang tanah disebut sebagai peta dasar pendaftaran. Sedangkan peta yang tercantum mengenai patokan geografis misalnya sungai, jalanan, bangunan tinggi, wujud permukaan pada bumi, serta hal-hal lain yang penting adalah disebut dengan peta pertanahan. Kemudian dijelaskan mengenai peta pendaftaran merupakan penggambaran suatu bentuk atau bidang tanah yang dilakukan demi kebutuhan pencatatan. Berdasarkan Peraturan yang ditetapkan pemerintah pada pasal 15 serta 16 PP 24/1997 dijelaskan bahwa:

- a. Proses mendaftarkan tanah dengan cara tersistematis seperti yang termaktub pada ketentuan pasal 13 ayat (1) yaitu dilakukan awalnya dengan membuat peta sebagai dasar untuk mendaftarkannya.
- b. Pada kawasan yang masih belum dianggap menjadi kawasan pendaftaran tanah dengan cara sistematis yang dilakukan Lembaga Pertanahan Nasional harus disediakan peta dasar

pendaftaran demi kebutuhan tanah yang didaftarkan dengan cara diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara massal pertama kali.

Ketentuan dalam Pasal 16 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah jelas disebutkan dalam beberapa poin yang tercantum didalamnya sebagai berikut:

- a. Dalam upaya membuat peta dasar untuk pendaftaran melalui Badan Pertanahan Nasional adalah dilakukannya di setiap poin-poin kabupaten atau kota tingkat II mengenai pemasangan, perhitungan, serta penggambaran lokasi.
- b. Dalam hal mengukur guna membuat peta dasar untuk pendaftaran tanah seperti yang tercantum dalam ayat (1) berperan sebagai rangka awal yaitu terikat dengan dasar teknik nasional yang ada.
- c. Jika di suatu daerah tidak ada atau belum titik-titik dasar nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian di ikat menjadi titik dasar teknik nasional.
- d. Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.

- e. Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran di tetapkan oleh Menteri.

3. Pembuatan Daftar Tanah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan tahapan yang dilakukan untuk mengetahui jumlah tanah sampai pemberian nomor pada akta tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 21 yang berbunyi:

- a. Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
- b. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh menteri.

4. Pembuatan Surat Ukur

Proses pembuatan surat ukur sesuai dengan ketentuan pasal 22 dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

- a. Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) huruf a, b dan c yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran tanah.

- b. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam pasal 20.
- c. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur di tetapkan oleh Menteri.

5. Pembuktian Hak dan Pembukuannya.

Pembuktian hak baru yaitu proses penerbitan sebuah bukti terkait bidang tanah yang sudah dikuasai guna keperluan pendaftaran tanah adapun di bagi menjadi pembuktian hak baru terdapat pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah:

- a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apa bila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
- b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
- c. Dalam penetapan batas-batas tanah bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

- d. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- e. Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

6. Penerbitan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah harus diterbitkan dengan melalui prosedur yang ada dan yang telah ditentukan yang memiliki fungsi sebagai alat pembuktian apabila dikemudian hari timbul masalah⁷⁰ Hasil akhir dari aktivitas pendaftaran tanah yaitu berwujud sertifikat hak atas tanah, yang berfungsi luas untuk pemiliknya, serta fungsinya tersebut bisa digantu oleh benda lain. Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kokoh dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.⁷¹

Era industri 4.0 dimana semua kegiatan dalam dibidang pemerintahan dan pelayanan publik menggunakan sistem elektronik yang terkoneksi secara cepat, mudah dan efektif sesuai dengan ketentuan didalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 71 tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik bagi sistem pemerintahan secara bertahap. Sejalan dengan sistem tersebut dibidang Pertanahan Nasional yang sudah menggunakan sistem elektronik sesuai dengan awal adanya aturan mengenai transaksi elektronik yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008

⁷⁰ Arif Rahman, Muammar, Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah, *Juridica : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Volume 3 Nomor 1, November 2021, hal. 10

⁷¹ Rakhmansyah, Ana, Budi, *Op.Cit.*, hal.406

mengalami perubahan sesuai yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 19 tahun 2016 tentang Informasi Transaksi Elektronik (ITE) yang sudah sejak awal mengakui adanya sertipikat elektronik selain dari sertifikat konvensional yang menjelaskan tentang sertifikat elektronik adalah sertifikat yang bersifat elektronik yang memuat Tanda Tangan Elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam Transaksi Elektronik yang dikeluarkan oleh Penyelenggara Sertifikasi Elektronik.⁷²

Sehubungan dengan hal diatas pemerintah dalam hal ini mengesahkan Undang-Undang yang bertujuan untuk membuka lapangan pekerjaan dan untuk menghadapi masa bonus demografi bagi masyarakat Indonesia yaitu Undang-Undang yang di kenal saat ini dengan sebutan cipta lapangan kerja atau *omnibuslaw* yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang bertujuan untuk mencapai tertib administrasi dibidang pertanahan dan mengurangi jumlah perselisihan dan persengketaan dibidang Pertanahan Nasional yang menjadi tongak awal dikeluarkanya Peraturan Menteri serta mengenai aturan penataan ruang oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional melauai Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik atau e-Sertifikat.

Mengingat saat ini dalam hal menciptakan pelayanan yang modern terkait pertanahan untuk menaikkan parameter mengenai kemudahan yang

⁷² Arif Rahman, Muammar, Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah, *Juridica : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Volume 3 Nomor 1, November 2021, hal. 4

diberikan dalam hal usaha serta pelayanan umum bagi masyarakat, penting untuk pengoptimalkan Pemanfaatan Teknologi baik mengenai Informasi maupun Komunikasi dengan cara memberikan pelayanan yang bersistem elektronik sehingga lebih mudah dilakukan. Tentunya dalam hal ini sesuai dengan aturan di atas bagaimana proses hingga penerapannya Pemerintah sudah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Akan tetapi program sertifikat elektronik memiliki kelemahan seperti terjadinya penyalahgunaan kewenangan khususnya bagi masyarakat awam yang belum memahami apa itu Sertifikat Elektronik dan juga program Sertifikat Elektronik saat ini hanya akan efektif berlaku di daerah perkotaan saja dikarenakan akses di desa dan pelosok di Indonesia masih sangat kurang dari ketersediaan jaringan internet. Di balik hal tersebut manfaat dari pendaftaran tanah secara elektronik untuk masyarakat saat ini sangat mempermudah masyarakat dalam melakukan proses pendaftaran tanah secara elektronik tidak seperti halnya sertifikat konvensional proses pendaftarannya sangat sulit dan tergolong berbelit-belit dan sangat sering digunakan sebagai bentuk tindakan percaloan yang sangat merugikan masyarakat.⁷³

Sertifikat elektronik tentunya dalam bentuk data yang dihimpun menjadi satu dalam satu database yang berada di BPN kabupaten kota Se-Indonesia yang menjadi sorotan saat ini adalah terkait dengan keamanan

⁷³ *Ibid.*, hal.5

yang menjadi keterkhawatiran terbesar dari masyarakat akan sistem yang mudah di bobol atau di-hack. Menurut data cyber Bareskrim Polri tercatat pada tahun 2020 sebanyak 1.300 akun Pemerintah dan lembaga negara telah diretas dan yang paling membahayakan jenis dan bentuk lembaga yang sudah di retas tidak hanya lembaga Pemerintah saja, tetapi juga seperti platform Tokopedia dan Telkomsel.⁷⁴

Pencatatan tanah di Indonesia sudah dilaksanakan Menteri Agraria, Menteri Pertanian dan Agraria, Dirjen Agrarian Departemen Dalam Negeri, serta yang paling akhir BPN yang dibangun sesuai Kepres Nomor 26 Tahun 1988 mengenai Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan jelas menyebutkan jika instansi Pemerintah yang melaksanakan pendaftaran tanah disemua kawasan Indonesia berdasarkan Pasal 5 ialah BPN dan Pasal 6 ayat (1) menitik beratkan pada upaya pelaksanaan pencatatan tanah tanah itu, tugas penyelenggaraannya dilaksanakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. BPN sebelumnya populer dengan nama Kantor Agraria merupakan instansi pemerintah non-kementerian di Indonesia yang bertugas serta berfungsi di sector pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Susunan organisasi BPN terbagi sesuai daerahnya yakni Kantor Pusat di level Nasional, Kantor Wilayah di level Provinsi, serta Kantor Kota di level kabupaten. Menurut hal diatas, Kantor BPN Sragen masuk pada klasifikasi

⁷⁴ <https://www.kompas.tv/>, di akses tanggal 20 Mei 2022, pukul 13.00 WIB

ketiga yakni Kantor di level kabupaten. Kantor BPN Sragen berada di Jl. Veteran No.10, Magero, Sragen Tengah, Kec. Sragen, Kabupaten Sragen.

Penerapan layanan pertanahan online di Kabupaten Sragen ini menyangkut pemeliharaan data meliputi layanan peralihan hak, perubahan hak, Roya dan Hak Tanggungan serta layanan informasi pertanahan berupa pengecekan, SKPT, dan ZNT. Pelayanan online di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sragen dilaksanakan dengan:

1. Terhitung mulai hari Rabu, tanggal 15 April 2020 dengan dasar Keputusan Kepala BNPB tanggal 29 Februari 2020 Nomor: 13.A Tahun 2020, sampai batas waktu yang akan di informasikan lebih lanjut.
2. Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) tetap dilaksanakan melalui <http://mitra.atrbpn.go.id>.
3. Layanan Pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka Ijin Lokasi menggunakan Aplikasi OSS.
4. Pelayanan Lainnya (Pendaftaran Tanah Pertama Kali, Pemecahan, Peralihan Hak, Ganti Blanko, PTP Non Ijin Lokasi) dilaksanakan secara online melalui <http://loket.atrbpn.go.id> berkas di Scan dan dikirim melalui tautan <http://bit.ly/loketbpnsragen> dengan menyertakan Identitas Pemohon yang dilengkapi dengan Nomor HP /WA. Berkas Fisik dapat dikirim ke Kantor Pentanahan Kabupaten Sragen secara langsung/ kurus yang dikemas dengan Stop Map dan dibungkus kantong Plastik rapat dengan menyertakan Identitas

Lengkap (Nomor HP/ WA) dan dimasukkan dalam Box Kontainer yang telah tersedia di Depan Loby Kantor.

5. Permohonan yang memerlukan kegiatan Lapangan akan diatur kemudian dengan mempertimbangkan perkembangan situasi dan kondisi (situasional) yang akan dihubungi melalui SMS atau WhatsApp oleh petugas.
6. Informasi dan *Tracking* Berkas Permohonan bisa Akses melalui Aplikasi Sentuh Tanahku di unduh lewat Play Store atau App Store.
7. Konsultasi Layanan Pertanahan, Pengaduan Layanan, Pengaduan Sengketa dapat dilakukan melalui Akun Resmi Sosial Media Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen (Twitter, Facebook, IG dan web Portal <http://kab-sragen.atrbpn.go.id>).
8. Pengaduan, Konsultasi Layanan Pertanahan juga bisa Melalui SMS dan WhatApp Halo Kepala Kantor Nomor : 082135001344
9. Pengambilan Produk dapat dilayani melalui petugas piket dengan membawa Bukti Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan Surat Kuasa (Apabila dikuasakan).

Menyikapi pelaksanaan pelayanan berdasarkan pengumuman dari BPN Kabupaten Sragen tersebut bagi masyarakat melalui PPAT yang ingin melakukan Pendaftaran Tanah dilakukan melalui online seluruhnya dan hanya datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen secara langsung apabila produk pertanahan sudah jadi. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara

elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen dilakukan dengan cara :

1. Masuk website <https://loket.atrbpn.go.id>, login dengan akun PPAT
2. Mengisi data, dokumen dan berkas dalam bentuk Scan
3. Setelah selesai mengisi data, dokumen, dan berkas dalam bentuk Scan kemudian mengisi formulir website <http://bit.ly/loketbpnsragen>
4. Formulir diisi secara lengkap
5. Melakukan pembayaran via bank
6. Setelah semua selesai, Petugas Kantor Pertanahan melaksanakan pemeriksaan pada dokumen digital serta jika dinyatakan lengkap kemudian dibuatkan SPS (Surat Perintah Setor) serta STTD (Surat Tanda Terima Dokumen), diberitahukan melalui Email/ WhatsApp yang selanjutnya dicetak. Apabila dinyatakan tidak lengkap maka akan diberikan pernyataan ditolak melalui Email/WhatsApp
7. Setelah dinyatakan lengkap, maka pemohon melakukan pembayaran melalui Bank.
8. Setelah melakukan pembayaran, dokumen yang telah dicetak (SPS, Output Pendaftaran, dan Bukti Pembayaran) diserahkan dengan melampirkan Dokumen Fisik, dimasukkan dalam bungkus plastik dan dimasukkan ke dalam box yang telah disediakan oleh Kantor BPN Kabupaten Sragen.
9. Kemudian Pemohon menyampaikan dengan STTD melalui email: [loketsragen@gmail.com/](mailto:loketsragen@gmail.com).

10. Pendaftaran telah selesai dan menunggu informasi lebih lanjut mengenai jadwal pengambilan melalui email/WhatsApp oleh petugas Kantor BPN Kabupaten Sragen.

Pengurusan pendaftaran tanah secara online selain pengurusan melalui PPAT, masyarakat juga dapat mengurus secara mandiri melalui situs loketku. Masyarakat yang masing kurang paham dapat mengikuti panduan melalui link <https://docs.atrbpn.go.id/loketku/perorangan/>. Secara umum tata cara pendaftaran tanah online melalui situs loketku adalah sebagai berikut :

1. Pemohon perlu terlebih dahulu membuka dan mendaftar di aplikasi Sentuh Tanahku.
2. Setelah itu, tunggulah beberapa saat karena petugas akan memverifikasi terlebih dahulu akun yang telah didaftarkan.
3. Selesai verifikasi, Pemohon dapat login ke situs Loketku dengan akun yang telah terdaftar di aplikasi Sentuh Tanahku. Loketku dapat diakses melalui tautan loketku.atrbpn.go.id. Klik menu Pendaftaran Layanan kemudian klik sub menu Daftar Layanan. Kemudian Pilih kantor pertanahan sesuai dengan yang akan dituju (Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sragen. Pemohon langsung dapat membuat berkas pendaftaran layanan pertanahan dan mengunggah seluruh dokumen persyaratan yang harus dilengkapi ke sistem tersebut.

4. Setelah pendaftaran layanan dan dokumen selesai diunggah maka pihak kantor pertanahan nantinya akan memvalidasi berkas Pemohon secara online.
5. Lalu pemberitahuan mengenai status dokumen juga akan terkirim langsung ke surat elektronik atau email.
6. Alur perjalanan berkas yang sudah diverifikasi oleh kantor pertanahan juga dapat secara real time dipantau melalui aplikasi Sentuh Tanahku.
7. Demikian juga apabila ada pertanyaan, masyarakat dapat langsung bertanya melalui menu tanya berkas. Sehingga pemohon tidak perlu datang berulang kali ke kantor pertanahan.
8. Selanjutnya, setelah seluruh berkas terverifikasi secara lengkap, maka Pemohon dapat memilih secara bebas jadwal untuk datang ke kantor pertanahan yang dituju (Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sragen). Pada situs Locketku Pemohon juga dapat mengambil antrean secara online.
9. Penting diperhatikan, ketika datang ke kantor pertanahan, jangan lupa untuk membawa berkas asli dari dokumen yang telah diunggah dan berkas lainnya yang dipersyaratkan.
10. Jika verifikasi lancar, surat perintah setor akan tercetak dan Pemohon perlu melakukan pembayaran sesuai aturan yang berlaku.
11. Selesai melakukan pembayaran, maka berkas akan langsung diproses.
12. Pengambilan dilakukan dengan datang ke Kantor BPN Kabupaten Sragen sesuai jadwal yang ditentukan dengan menyerahkan :

- a. Fotocopy KTP pemohon dan memperlihatkan KTP asli
- b. Surat Kuasa jika dikuasakan (dilampiri Fotocopy KTP pemberi kuasa serta penerima kuasa)
- c. Asli STTD(Surat Tanda Terima Dokumen).⁷⁵

Berdasarkan pengumuman Nomor: 663/Peng-33.14.UP.04.04/IV/2020 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen tersebut, pelayanan dilakukan sebagian besar secara online dengan memanfaatkan teknologi informasi yang mengakibatkan perubahan terhadap kebiasaan yang dilakukan sebelumnya. Penggunaan cara online tersebut merupakan langkah yang maju dan merupakan langkah yang tepat dalam pencegahan penyebaran virus covid-19 mengingat virus tersebut sangat mudah penularannya. Dengan menindaklanjuti Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN No 2/SE-100.TU.03/III/2020, Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen dianggap peduli dengan menyiapkan fasilitas-fasilitas yang dapat digunakan dan memudahkan masyarakat dalam pelayanan pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sragen. Badan Pertanahan bertugas melakukan tugas pemerintahan dibidang pertanahan secara nasional, regional serta sektoral berdasarkan pada ketetapan Undang-undang. BPN berperan utama pada peruntukan tanah, pengurusan hak milik tanah pemerintah serta perseorangan, penertiban berbagai surat yang berkaitan pada kepemilikan tanah yang menjadi kunci yang menghubungkan rakyat dan pemerintah beserta layanan pemerintah pada rakyat.

⁷⁵ Wawancara dengan Bapak Arief Syaifullah, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen, tanggal 24 September 2021

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah adalah pihak-pihak yang bersengketa dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum atas dari pada tanah yang dihadapinya, letak, luas, batasan-batasannya, siapa yang punya, beban apa yang ada diatasnya serta untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah. Mekanisme sistem pendaftaran tanah dengan berbasis sistem elektronik akan menghasilkan luaran berupa dokumen elektronik yang berupa sertifikat elektronik (sertipikat-el). Sertipikat-el akan memberi manfaat pada masyarakat berupa kemudahan akses untuk mendapatkan data digital serta akan bebas dari pemalsuan sertifikat tanah yang merupakan landasan jaminan kepastian hukum.⁷⁶

Kepastian hukum merupakan sebuah hal yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma tertulis. Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Kepastian hukum dapat memperkirakakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan

⁷⁶ Nur Hidayani, Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *SASI: Jurnal Terakreditasi Nasional*, Volume 27 Nomor 3, Juli - September 2021, hal. 335

untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.⁷⁷

Teori yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum. Berdasarkan teori kepastian hukum, Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu: *Pertama*, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. *Kedua*, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. *Ketiga*, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. *Keempat*, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan.

Sebagaimana diamanatkan pasal 19 UUPA. Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:

⁷⁷ Moh. Mahfud MD, Penegakan Hukum dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional “Saatnya Hati Nurani Bicara” yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009.

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.⁷⁸

Berdasarkan teori kepastian hukum, ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yang sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh jaminan kepastian hukum berkenaan dengan hak atas tanah yang memberikan kepastian mengenai:

1. Hak atas tanah.
2. Siapa yang mempunyai tanahnya
3. Tanah yang dimiliki letak, luas, batas-batasannya hal ini sangat penting untuk pencegah sengketa.

⁷⁸ Wahyu Baskoro, *Jurisdiction Overview Implementation of Rights Transfer to Land & Building Registration with Selling-Buying Deed*, *Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR)*, Vol. 3 No 2 (2021): June 2021, hal.10

4. Hukum yang berlaku terhadap tanah tersebut supaya lebih mudah mengetahui wewenang apa saja serta kewajiban pemegang hak atas tanah.⁷⁹

Berdasarkan teori kepastian hukum, bahwa hal-hal yang mengikat kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah harus diikuti dengan kegiatan pendaftaran tanah baik yang dimiliki oleh masyarakat maupun oleh badan hukum ke kantor pertanahan guna mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah yang dikuasainya atau yang dimilikinya. Sebenarnya pada sebuah mekanisme pencatatan tanah menyoalkan tentang apa yang didata, wujud penyimpanan serta pelaporan data yuridisnya dan wujud tanda bukti haknya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah ini merupakan salah satu cara untuk memperoleh sertifikat guna kepastian hukum terhadap tanah dan atau bangunan yang dimilikinya. Hal ini sejalan dengan teori kepastian hukum yang secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena dapat memberikan pengaturan secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan atau multitafsir, dan logis dalam arti hukum tersebut menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma ataupun adanya kekaburan dan kekosongan norma. Penjelasan Pasal 6 huruf i Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik

⁷⁹ Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Tanah*, Alumni, Bandung, hal.80

Indonesia Nomor 5234, menetapkan bahwa dalam pembuatan peraturan perundang-undangan salah satunya harus mencerminkan adanya asas kepastian hukum.

Dikaji dari kepastian hukum, kepastian hukum mengenai sertipikat elektronik terdapat dalam Pasal 5 Permen ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, sebagaimana dijelaskan mengenai sertifikat elektronik yaitu:

1. Seperti yang termaktub pada pasal 4 ayat (3), yang dimaksud dokumen elektronik maupun hasil percetakannya adalah bukti fisik yang sah di mata hukum dan merupakan alat bukti yang diperluas berdasarkan hukum perdata yang berlaku.
2. Dokumen elektronik bisa didapatkan pada sistem yang digunakan sebagai alat bukti yang sah.

Berdasarkan uraian diatas maka, pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen dapat menjamin kepastian hukum, karena sertipikat elektronik dijamin kepastiannya oleh undang-undang dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah. Pendaftaran sertipikat elektronik ini dapat melalui bantuan PPAT melalui situs <https://loket.atrbpn.go.id>, login dengan akun PPAT atau dilakukan mandiri melalui aplikasi sentuh tanahku kemudian mengisi berkas di situs loketku.atrbpn.go.id. Pemohon langsung dapat membuat berkas pendaftaran layanan pertanahan dan mengunggah seluruh dokumen persyaratan yang harus dilengkapi ke sistem tersebut. Setelah pendaftaran layanan dan

dokumen selesai diunggah maka pihak kantor pertanahan nantinya akan memvalidasi berkas Pemohon secara online. Berkas yang sudah diverifikasi oleh kantor pertanahan juga dapat secara real time dipantau melalui aplikasi Sentuh Tanahku. Setelah seluruh berkas terverifikasi secara lengkap, maka Pemohon dapat memilih secara bebas jadwal untuk datang ke kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sragen dengan membawa berkas asli dari dokumen yang telah diunggah dan berkas lainnya yang dipersyaratkan. Jika verifikasi lancar, surat perintah setor akan tercetak dan Pemohon perlu melakukan pembayaran sesuai aturan yang berlaku. Selesai melakukan pembayaran, maka berkas akan langsung diproses. Pengambilan dilakukan dengan datang ke Kantor BPN Kabupaten Sragen sesuai jadwal yang ditentukan.

B. Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen

Pelayanan tidak dapat dipisahkan dari masyarakat sebagai penerima layanan publik yang berkualitas dari pemerintah. Kualitas pelayanan merupakan perbandingan antara kenyataan atas pelayanan yang diterima dengan harapan atas pelayanan yang ingin diterima. Seiring dengan pertumbuhan ekonomi masyarakat, pemerintah dituntut memaksimalkan pelayanan publik yang efektif, efisien, berkeadilan, transparan, dan akuntabel. Penerapan fungsi pemerintahan yang baik harus mampu bekerja secara profesional, aspiratif, dan mempunyai daya tanggap tinggi terhadap tuntutan masyarakat yang dilayani sehingga merasa puas. Tolak ukur kepuasan suatu

kualitas pelayanan bukan hanya dari pihak yang melayani namun juga dari pihak yang menikmati layanan. Kepuasan masyarakat merupakan faktor penentu kualitas suatu layanan. Hal ini berarti untuk menciptakan kepuasan masyarakat terhadap pelayanan publik maka pemerintah perlu meningkatkan kualitas layanan menjadi lebih baik, maju, dan modern sehingga dapat mencerminkan pelayanan prima.

Pelayanan publik pada dasarnya ditujukan untuk melayani masyarakat tanpa mempersulit administrasi dan birokrasi. Jumlah layanan di Kantor Pertanahan tergolong banyak, yaitu pelayanan pendaftaran tanah pertama kali, pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah, pelayanan pencatatan dan informasi pertanahan, pelayanan pengukuran bidang tanah, pelayanan pengaturan dan penataan pertanahan. Masing-masing layanan tersebut memiliki persyaratan dan prosedur yang berbeda. Pelayanan yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan sering mendapatkan kesan negatif dari penerima layanan. Pengurusan sertipikat tanah dinilai memakan banyak waktu, rumit dan berbelit-belit, mahalnya biaya yang diperlukan serta terdapat oknum yang mencari keuntungan.⁸⁰

Permasalahan pertanahan di Indonesia terutama tentang data tanah dari Badan Pertanahan Nasional saat ini terdapat 126 juta tanah dari data pada tahun 2020 terdapat 82 juta tanah yang sudah terdaftar atau tinggal 30 persen yang belum terdaftar dan belum memiliki sertifikat dan banyak tanah yang memiliki sertifikat ganda sehingga Pemerintah seharusnya menyelesaikan hal

⁸⁰ Damar Sagari, Mujiati, Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan, *Jurnal Tunas Agraria*, Volume 5 Nomor 1, hal. 34

tersebut terlebih dahulu untuk mendapatkan jumlah tanah karena banyak yang berbeda dilapangan dengan sertifikatnya baik yang tidak sesuai dengan ukuran hingga ada yang masih bersengketa ada 520 desa yang memiliki sengketa lahan, dengan jumlah 665 ribu hektare total lahan yang tersebar 20 Provinsi di seluruh Indonesia dan banyak lagi sedang bersengketa di Pengadilan.⁸¹

Kementerian ATR/BPN menyusun langkah strategis yang tertuang pada rencana strategis tahun 2020-2024 agar Kantor Pertanahan dapat bekerja secara terarah dan jelas, sehingga dapat mengatasi keluhan dari penerima layanan pertanahan. Langkah strategis tersebut dilaksanakan melalui program modernisasi layanan pertanahan, salah satunya adalah Layanan Hak pendaftaran tanah secara elektronik.

Mekanisme sistem pendaftaran tanah dengan berbasis sistem elektronik tersebut kemudian diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik. Adapun luaran dari sistem ini berupa dokumen elektronik. Pemaknaan dokumen elektronik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri tersebut yakni setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan,

⁸¹ Arif Rahman, Muammar, *Op.cit.*, hal.5

suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya. Dalam hal ini dokumen elektronik yang dimaksud berupa sertipikat elektronik atau sertipikat-el. Data, informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik merupakan data pemegang hak, data fisik dan data yuridis bidang tanah yang valid dan terjaga autentikasinya yang disimpan pada pangkalan data sistem elektronik. Adapun untuk penyelenggaraannya dimulai dari pengumpulan data, pengolahan data dan penyajian data. Hasil atau luaran yang diperoleh terbagi menjadi dua yakni dokumen elektronik yang diterbitkan melalui sistem elektronik dengan pengesahan menggunakan tanda tangan elektronik serta dokumen yang dilakukan alih media menjadi dokumen elektronik yang divalidasi oleh pejabat berwenang atau pejabat yang ditunjuk dan diberikan stempel digital melalui sistem elektronik.⁸²

Implementasi dari aturan ini kemudian akan memberikan pengaruh secara langsung pada bidang tanah yang akan dan yang telah didaftarkan. Sebagaimana yang diatur pada Pasal 12 Peraturan Pemerintah ini bahwa tanah yang sudah ditetapkan haknya menjadi hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan atau tanah wakaf didaftar melalui sistem elektronik dan diterbitkan sertipikat-el. Kemudian sebagai tanda bukti kepemilikan hak kepada pemegang hak/nazhir, diberikan sertipikat-el dan akses atas sertipikatel pada sistem elektronik. Meskipun

⁸² Nur Hidayani, *Op.cit.* hal.339

terdapat pengecualian terhadap pemberian sertipikat-el ini yakni apabila data fisik atau data yuridis tidak lengkap atau masih disengketakan. Terkait dengan tanah yang sudah terdaftar akan dilakukan penggantian sertipikat menjadi sertipikat-el melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah dengan catatan bahwa data fisik dan data yuridis pada buku tanah dan sertipikat telah sesuai dengan data fisik dan data yuridis dalam sistem elektronik. Pada tataran peraturan perundang-undangan sistem pendaftaran tanah melalui sistem elektronik telah memiliki landasan hukum yang konkret dan komprehensif. Meskipun demikian, pemaknaan implementasi suatu aturan tidak hanya sampai pada konkret dan komprehensifnya aturan tersebut, namun meliputi kesiapan berbagai pihak yang kemudian akan terlibat. Baik berkaitan dengan penyelenggara sistem pendaftaran tanah elektronik yakni Kementerian ATR/BPN maupun masyarakat umum yang kemudian akan mendaftarkan atau mengganti sertifikat tanahnya.⁸³

Pasal 2 Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah Secara Elektronik menjelaskan bahwa:

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik.
2. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pendaftaran tanah untuk pertama kali.
 - b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah.

⁸³ *Ibid.*, hal.340

3. Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diselenggarakan melalui Sistem Elektronik.
4. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik diberlakukan secara bertahap yang ditetapkan oleh Menteri. Maksudnya adalah dengan mempertimbangkan kesiapan infrastruktur, sarana, prasarana dan *public awareness*.

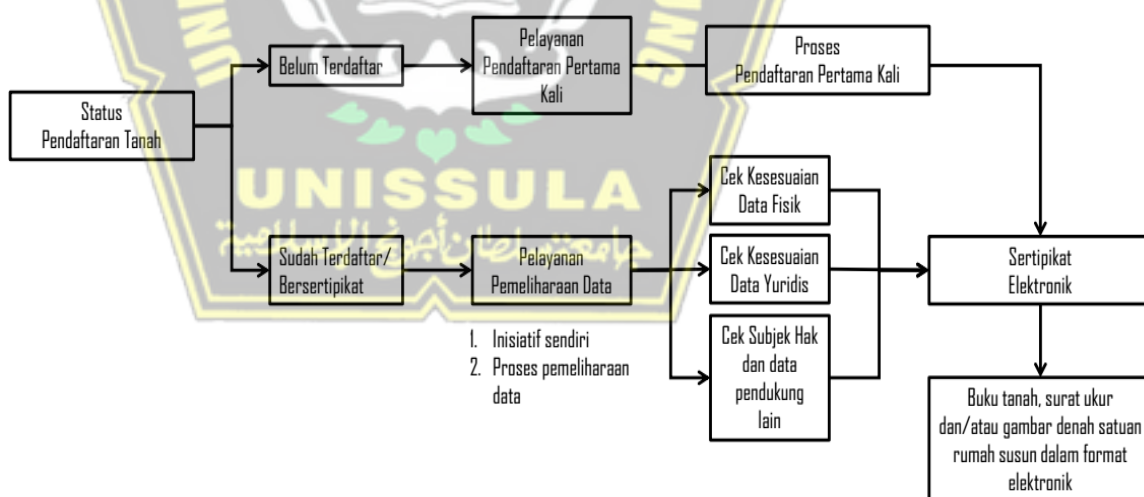
Penyelenggaraan sistem elektronik diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah Secara Elektronik yaitu :

1. Penyelenggaraan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) dilaksanakan secara andal, aman, dan bertanggung jawab terhadap beroperasinya Sistem Elektronik.
2. Penyelenggaraan Sistem Elektronik untuk pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi:
 - a. Pengumpulan data.
 - b. Pengolahan data.
 - c. Penyajian data.
3. Hasil penyelenggaraan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berbentuk Dokumen Elektronik, berupa:
 - a. Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik.
 - b. Dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik.
4. Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a disahkan menggunakan

Tanda Tangan Elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

5. Dokumen Elektronik hasil alih media sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b divalidasi oleh pejabat berwenang atau pejabat yang ditunjuk dan diberikan stempel digital melalui Sistem Elektronik.

Apabila bidang tanah masih terdapat sengketa maka Sertipikat Elektronik tidak akan diterbitkan. Penerbitan Sertipikat-el untuk tanah yang belum terdaftar dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali. Penggantian Sertipikat analog menjadi Sertipikat-el untuk tanah yang sudah terdaftar dilaksanakan berdasarkan permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah oleh pemilik tanah. Lebih rinci dapat dilihat pada bagan berikut ini :



Sertifikat elektronik dapat dikatakan sebagai bukti autentik jika masuk ke ranah hukum perdata sampai proses peradilan jika terjadi sengketa. Selain itu saat ini penyampaian informasi dan komunikasi yang berupa transaksi elektronik dalam hal ini berupa sertifikat elektronik dalam proses pembuktian

dan kekuatannya sebagai alat bukti yang sah atau autentik bertujuan untuk mengetahui sejauh mana kekuatan dari sertifikat elektronik di dalam prosedur pembuktian penguasaan hak atas tanah.⁸⁴

Berdasarkan pengalaman beberapa lembaga, beberapa syarat terwujudnya pelayanan elektronik atau online antara lain adalah:

1. Perubahan pola pikir (mind set).
2. Perlu sumber daya manusia dengan basis TIK (teknologi informasi dan komputer).
3. Perlu ketersediaan infrastruktur yang mendukung online system.
4. Perlu investasi yang besar guna terwujudnya layanan online.
5. Landasan hukum sebagai aturan yang mengikat terhadap pelaksanaan layanan secara online.⁸⁵

Efektivitas pelaksanaan pendaftaran elektronik dapat dilihat dari sejauh mana kelebihan sertipikat elektronik itu sendiri. Adapun perbedaan antara sertipikat konvensional dan sertipikat elektronik adalah sebagai berikut :

Tabel 3.1
Perbedaan Sertipikat tanah konvensional dan elektronik

Perbedaan	Sertipikat Konvensional	Sertipikat Elektronik
Bentuk Sertipikat	Buku / kertas	Elektronik / file
Jenis Informasi	Dicatat dalam kolom petunjuk, penerapannya tidak seragam tergantung kantor pertanahan masing-masing	Restriction dan Responsibility : ketentuan larangan dan kewajiban tercantum

⁸⁴ Arif Rahman, Muammar, *Op.cit.*, hal.5

⁸⁵ Septina Maryanti, Arsan, Kesiapan Data Pertanahan Menuju Pelayanan Online, *Jurnal Prosiding*, Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, Tahun 2019, hal.23

Keamanan	Kode blanko dan tidak menggunakan QR Code	hash code dan QR code
Tanda Tangan	Manual	Elektronik
Bentuk Dokumen	Berbasis Kertas	Dokumen elektronik
Nomor Identitas	Menggunakan banyak nomor, seperti nomor hak, nomor surat ukur, nomor identifikasi bidang, nomor peta bidang	Single identity : menggunakan nomor identifikasi bidang
Warkah	Dokumen disimpan dalam bentuk hardcopy di Kantor Pertanahan sehingga membutuhkan ruangan untuk menyimpannya.	Dokumen disimpan dalam bentuk softcopy di sistem pada Aplikasi sehingga tidak membutuhkan ruangan untuk menyimpannya.

Berdasarkan hasil wawancara mengenai perbedaan sertipikat tanah konvensional dengan sertipikat tanah elektronik menunjukkan bahwa sertipikat tanah elektronik lebih efektif dibanding dengan sertipikat konvensional. Proses pendaftaran yang dilaksanakan secara online lebih praktis karena pemohon tidak perlu antri datang ke Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan permohonan dan mendukung pencegahan penyebaran virus COVID-19. Selain itu, waktu pelaksanaan Layanan menjadi lebih baku karena diatur oleh sistem. Pencatatan dan tanda tangan dilaksanakan secara elektronik. Dokumen disimpan oleh sistem sehingga tidak memerlukan ruangan untuk penyimpanannya dan mempermudah dalam proses pencarian dokumen.⁸⁶

Dirjen Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN (2021), menyebutkan bahwa keamanan sertipikat-el bisa dilakukan dengan:

⁸⁶ Wawancara dengan Bapak Arief Syaifullah, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen, tanggal 24 September 2021

1. Menerapkan standar ISO 27001, 2013 untuk Sistem Manajemen Keamanan Informasi yang memastikan semua proses yang dilakukan berdasarkan analisa resiko dan mitigasinya berdasarkan International Best Practises.
2. Menggunakan metode enkripsi terhadap semua data, baik yang disimpan, di transfer atau diolah oleh Sistem ATR/BPN.
3. Menggunakan Tanda Tangan Elektronik/digital signature yang menunjukkan identitas penandatanganan dokumen elektronik dan logo BSRe yang memberitahukan informasi bahwa Tanda Tangan Elektronik menggunakan Root Certificate Authority oleh BSRE.
4. Menggunakan sertipikat elektronik dengan 2FA (2 factors authentication) untuk memastikan hanya pemilik sertipikat yang dapat membuka dokumen digital tersebut.
5. Penyimpanan data digital dengan model encryption dan di backup secara teratur di dalam Data Center dan DRC.
6. Data pemilik tanah akan menyesuaikan dengan pendekatan perlindungan data pribadi dimana hanya data tertentu yang dapat diakses secara publik. Berbeda dengan sertipikat tanah analog diterbitkan dalam bentuk cetak kertas yang dilengkapi dengan hologram berlogo BPN. Bentuk analog mudah dipalsukan dan digandakan, namun berbeda dengan bentuk elektronik relatif lebih sulit untuk dipalsukan, karena ada kode-kode tertentu dalam penggunaannya.

Digital signature atau tanda tangan digital digunakan untuk membuktikan keaslian identitas pengirim dari suatu pesan atau penandatanganan dari suatu dokumen, dan untuk memastikan isi dari pesan atau dokumen dikirim tanpa perubahan. Digital signature bekerja dengan cara meringkas isi dari dokumen yang diamankan, kemudian disandikan dengan suatu algoritma kriptografi, dan hasilnya disisipkan ke dalam dokumen tersebut. Sehingga dokumen digital dan tanda tangan digital tersebut akan selalu ada bersama-sama dalam satu file. Tanda tangan digital menggunakan algoritma kriptografi RSA dapat menjamin keamanan dokumen yang ditandatanganinya dalam aspek *integrity*, *authentication*, dan *non-repudiation*. Kemudian dengan metode kriptografi, setiap transaksi data antara client dan server akan dienkripsi terlebih dahulu sebelum dikirimkan. Kriptografi bertujuan agar informasi yang bersifat rahasia dan dikirim melalui suatu jaringan (internet), tidak dapat diketahui dan dimanfaatkan oleh orang lain atau pihak yang tidak berkepentingan. Manfaat penggunaan digital signature diantaranya:

1. Keaslian dokumen elektronik dapat diverifikasi.
2. Mengurangi waktu permohonan persetujuan.
3. Mengurangi penggunaan kertas.⁸⁷

Digital signature menggunakan teknologi QR Code sebagai evaluasi dari barcode. Penerapan QR Code pada digital signature dipergunakan suatu ilmu teknik matematika yang berhubungan dengan aspek keamanan

⁸⁷ Dian Aries, *Op.cit.*, hal. 65

informasi, integritas suatu data, serta otentikasi data yaitu kriptografi. QR-Code dapat digunakan sebagai digital signature berfungsi untuk validasi keaslian dokumen digital dan untuk meminimalisir potensi pemalsuan. Dibandingkan dengan sistem analog, maka sistem elektronik lebih baik. Memang tidak ada sistem elektronik berbasis internet tidak bisa di hacking untuk mencari celah keamanan internet. Dari segi penyimpanan penerapan sistem sertipikat-el lebih baik dari pada sistem analog, manfaat dan kelebihanannya menggunakan sistem elektronik, diantaranya:

1. Menghemat tempat penyimpanan, misalnya penyimpanan buku tanah dan warkah yang selama ini membutuhkan ruang yang besar dan luas, serta akan terus bertambah banyak seiring waktu, jika ada pendaftaran, peralihan, perubahan hak atas tanah.
2. Dokumen-dokumen yang tersimpan secara digital kecil kemungkinan akan hilang.
3. Meminimalisasi kerusakan dokumen, baik secara alami (kertas buram, dimakan rayap) dan karena bencana alam (banjir, kebakaran) ini terjadi bila menggunakan cetak kertas.
4. Mudah pencarian, cepat ditemukan akan menghemat waktu.
5. Menghemat biaya.
6. Keamanan dokumen lebih terjamin, karena menggunakan kode atau sandi tertentu, hanya orang tertentu yang memiliki otorisasi dapat mengaksesnya.

7. Mudah dalam melakukan *recovery* data, dengan melakukan back-up data, dibandingkan *me-recovery* dokumen kertas, misalnya karena terbakar, terkena banjir maupun pencurian, maka akan sulit mem-*backup* data.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Arief, Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sragen, respons masyarakat Sragen untuk memanfaatkan pelayanan online dari Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sragen, selama pandemi cukup bagus. Layanan online lebih memiliki banyak manfaat seperti mengurangi antrean atau kerumunan, memberikan kepastian, mempercepat pelayanan yang dibutuhkan serta menghindari pemohon yang bolak-balik karena kelengkapan berkas administrasi yang dibutuhkan. BPN Kabupaten Sragen akan terus mengembangkan pelayanan online ini, agar masyarakat yang mengurus pertanahan semakin dimudahkan dan target pensertifikatan tanah dapat segera dicapai.⁸⁸ Hanya saja banyak masyarakat Sragen yang tidak memiliki ponsel, atau memiliki ponsel tetapi tidak bisa mengakses layanan online karena belum melek teknologi. Selain itu meskipun sudah ada pelayanan pendaftaran tanah secara online yang dapat diakses kapan dan dimanapun, masih banyak masyarakat di Kabupaten Sragen yang datang langsung ke Kantor BPN. Hal ini dikarenakan masih kurangnya sosialisasi BPN kepada masyarakat. BPN akan melakukan sosialisasi secara terus menerus agar masyarakat semakin kenal, mengetahui dan dapat memanfaatkan pendaftaran tanah secara

⁸⁸ Wawancara dengan Bapak Arief Syaifullah, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen, tanggal 24 September 2021

elektronik ini. Layanan Pertanahan Online ini juga masih tergolong baru, sehingga banyak yang belum mengetahui dan mengira jika layanan pertanahan secara online lebih rumit dan berbelit-belit.⁸⁹

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik ini tergolong masih baru, sehingga masih terdapat beberapa kelemahan. Lebih rinci secara umum kelemahan pendaftaran tanah online atau elektronik diantaranya yaitu:

1. Faktor pendidikan

Tidak semua masyarakat Indonesia menguasai teknologi informasi dan komunikasi yang berbasis internet dalam mengoperasionalkannya, sehingga sulit untuk melakukan pendaftaran tanah maupun pemeliharaan data pertanahan dengan sistem elektronik.

2. Faktor ekonomi

Mayoritas masyarakat tidak memiliki perangkat keras (komputer atau handphone), paling tidak akan menggunakan jasa warnet atau melalui calo untuk memproses dengan sistem elektronik.

3. Faktor kesiapan sarana, prasarana dan sumber daya manusia (SDM) Kementerian ATR/BPN.

Faktor ini sangat beragam yang dimiliki oleh masing-masing Kantor Pertanahan, baik secara kualitas dan kuantitas terhadap sarana, prasarana dan SDM. Kantor Pertanahan di Pulau Jawa relatif lebih baik, dalam pengertian akses terhadap jaringan listrik, internet dan perangkat keras termasuk dengan SDMnya.

⁸⁹ *Ibid.*,

4. Faktor sebab-sebab tertentu

Faktor tertentu antara lain seperti listrik mati, jaringan internet terganggu, sistem down apakah akan menggunakan sistem manual. Faktor sebab tertentu ini perlu diantisipasi, hal ini akan berakibat hukum tentang keabsahan sertipikat-el yang akan diterbitkan.

Teori yang penulis gunakan sebagai pisau analisis selain teori kepastian hukum adalah teori efektivitas. Keefektivan pelaksanaan pendaftaran tanah secara online atau elektronik dapat dicapai apabila manfaat atau kelebihan yang diberikan lebih banyak dari pada kelemahan atau kekurangannya. Berdasarkan teori efektivitas Soerjono Soekanto, efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.⁹⁰ Mengenai tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum itu dalam mengatur dan atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Hukum dapat efektif jika faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh Peraturan Perundang-Undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-

⁹⁰ Soerjono Soekanto, 1988, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Ramadja Karya., Bandung, hal. 80.

undangan tersebut telah dicapai. Ukuran efektif atau tidaknya suatu Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dapat dilihat dari perilaku.

Menurut penulis dikaji dari teori efektivitas, efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen dapat dicapai dengan memaksimalkan sosialisasi terus menerus kepada masyarakat serta memperbaiki Sumber Daya Manusia (SDM) dikantornya. Sosialisasi akan menekankan pada perbedaan utama Sertipikat analog dan elektronik, yaitu fisik, jenis informasi dan metode pengamanan yang salah satunya bertujuan meminimalkan penggandaan sertipikat, serta metode penggantian, dimana penggantian ini akan dilakukan dalam penyelesaian transaksi pemeliharaan data. Akan disampaikan pula bahwa tidak ada perubahan khusus dalam proses pelayanan pertanahan, kecuali pada output produk yang semua Sertipikat analog, menjadi Sertipikat elektronik sebagai outputnya. Sertipikat elektronik diharapkan akan efektif dalam pengelolaan pertanahan nasional, dalam berbagai aspek. Khusus untuk aspek ketersediaan internet bagi pemegang hak, akan dipastikan bahwa bagi masyarakat yang tinggal pada lokasi-lokasi kurang ramah internet akan dapat dilayani di kantor pertanahan dengan menggunakan infrastruktur internet Kantor Pertanahan. Hal ini sejalan dalam teori efektivitas, bahwa hukum dikatakan efektif apabila berdampak positif bagi perilaku manusia.

Menurut Mitigasi Implementasi Permen Nomor 1 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, tantangan Pemerintah dalam bidang Administrasi

Pertanahan dan Perkembangan Teknologi yang mengharuskan harus beralih ke layanan elektronik adalah sebagai berikut :

1. Karena efisiensi dan transparansi pendaftaran tanah perlu ditingkatkan.
2. Karena pengelolaan arsip dan warkah pertanahan akan lebih terjamin.
3. Karena intensitas layanan derivatif akan meningkat, berbanding lurus dengan bertambahnya jumlah tanah terdaftar melalui PTSL.
4. Karena trend modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial dan budaya menuju industry 4.0.
5. Karena meningkatnya bencana alam seperti banjir, longsor dan gempa bumi.
6. Karena sudah terbukti berhasil pada instansi pemerintah lainnya (menko dengan oss, kementerian keuangan dengan aplikasi keuangan, kumham dengan fidusia elektronik) dan sektor swasta dalam modernisasi pelayanan.
7. Karena akan menaikkan nilai registering property dalam rangka memperbaiki peringkat ease of doing business indonesia.
8. Karena akan mengurangi kewajiban masyarakat untuk datang ke kantor pertanahan sampai 80%.
9. Karena persepsi masyarakat bahwa pelayanan pertanahan dikelola secara tradisional.⁹¹

Sistem elektronik sudah menggantikan buku analog, kalender analog, kalkulator, telepon meja, mesin fax, radio, peta dunia, foto, catatan harian,

⁹¹ Dokumen Mitigasi Implementasi Permen Nomor 1 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, hal.4

dan lainnya. Perkembangan Teknologi telah memudahkan kehidupan melebihi apa yang manusia pikirkan. Sertipikat yang ada saat ini tidak ditarik, karena tetap berlaku. Penggantian sertipikat hanya dilakukan pada layanan pemeliharaan data. ini sebabnya tidak disiapkan mekanisme dan biaya untuk masyarakat mengajukan sendiri penggantian Sertipikat menjadi elektronik. Sertipikat analog disimpan di Kantor Pertanahan sebagai warkah, apabila dilakukan transaksi pemeliharaan data dimana outputnya adalah sertipikat elektronik. Perbedaan utama Sertipikat analog dengan Sertipikat elektronik adalah fisik, jenis informasi dan metode pengamanannya. Secara fisik, perbedaannya adalah Sertipikat analog diserahkan kepada pemegang hak dalam bentuk buku, sedangkan sertipikat elektronik diberikan dalam bentuk elektronik/file. Untuk jenis informasi, tambahan utama pada sertipikat elektronik adalah informasi tentang *Restriction* dan *Responsibility*. Sedangkan untuk metode pengamanannya, sertipikat elektronik menggunakan *Hash Code*, *QR Code* dan TTE. Hal-hal ini adalah nilai tambah yang akan memberikan banyak keuntungan bagi pemegang Sertipikat elektronik, diantaranya minimasi pemalsuan atau bahkan minimasi transaksi ilegal pertanahan yang biasa dilakukan mafia tanah. Dalam konteks pelayanan pertanahan, pemegang Sertipikat elektronik juga dimungkinkan untuk mendapatkan pelayanan pertanahan tertentu tanpa harus datang ke kantor pertanahan.

Berdasarkan teori efektivitas, menurut penulis pelaksanaan pendaftaran tanah secara online atau elektronik lebih efektif dibanding dengan

pendaftaran tanah secara konvensional. Hal ini karena pelaksanaan pendaftaran tanah secara online atau elektronik banyak memberikan manfaat bagi masyarakat. Manfaat tersebut yaitu meningkatkan produktivitas dan efisiensi, karena selama ini masih menggunakan sistem berbasis kertas dalam operasionalnya, secara otomatis memakan biaya yang cukup besar, sulit untuk menyimpan dan mengambil dokumen tanah dan juga memerlukan waktu yang lama, bahkan dalam beberapa kasus dokumen tanah tidak ditemukan. Layanan online juga lebih memiliki banyak manfaat seperti mengurangi antrean atau kerumunan, mempercepat pelayanan yang dibutuhkan serta menghindari pemohon yang bolak-balik karena kelengkapan berkas administrasi yang dibutuhkan. Proses pendaftaran yang dilaksanakan secara online lebih praktis karena pemohon tidak perlu antri datang ke Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan permohonan dan mendukung pencegahan penyebaran virus COVID-19. Selain itu, waktu pelaksanaan Layanan menjadi lebih baku karena diatur oleh sistem. Pencatatan dan tanda tangan dilaksanakan secara elektronik dan sudah dijamin oleh Undang-undang. Sertipikat elektronik menggunakan digital signature yang disandikan algoritma kriptografi dan menggunakan Hash Code dan QR Code, sehingga keamanan lebih terjamin dibandingkan dengan analog. Akses ke dalam sistem elektronik diberikan secara terbatas, biasanya diberikan akses kepada pemegang hak sebenarnya, pengadilan dan otoritas pertanahan. Dokumen elektronik disimpan oleh sistem sehingga tidak memerlukan ruangan untuk penyimpanannya dan mempermudah dalam proses pencarian

dokumen. Respons masyarakat Sragen untuk memanfaatkan pelayanan online dari Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sragen, selama pandemi cukup bagus. BPN Kabupaten Sragen akan terus mengembangkan pelayanan online ini serta konsisten melakukan sosialisai kepada masyarakat, agar masyarakat kepastian hukum untuk masyarakat dalam bidang pertanahan dapat diwujudkan secara maksimal.



C. Contoh Akta /Litigasi yang Berkaitan

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

NABILA CHYNTIA DAHANI, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA KABUPATEN SEMARANG

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 803/KEP-17.3/X/2013

TANGGAL 21 OKTOBER 2013

JL. MAYJEN SUTOYO NO.10 UNGARAN TIMUR, KABUPATEN SEMARANG

Telp/Fax (024) 76921712 / 082134755534 /081390999391

AKTA JUAL BELI

Nomor : 04/2017.

Lembar pertama

-Pada hari ini Kamis, tanggal sembilanbelas bulan Januari tahun duaribu dua satu (19-01-2021). -----

hadir dihadapan saya **NABILA CHYNTIA DAHANI Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 21 Oktober 2013 Nomor 803/KEP-17.3/X/2013 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Semarang dan berkantor di Jl. Mayjen Sutoyo Nomor 10 Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, dengan dihadiri oleh

saksi-saksi yang saya, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. Tuan MUHAMMAD ASYAR, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal duabelas Maret seribu sembilanratus enampuluh (12-03-1960), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Babadan Gedanganak, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Kelurahan Gedanganak, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322191135600001, menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud dalam akta ini telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang turut hadir dan menandatangani Akta ini, yaitu **Nyonya AISYAH FITRI**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal sepuluh Agustus seribu sembilanratus enampuluh lima (10-08-1965), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut di atas, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3322112308650001. ----- selaku Penjual, selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**". -----

II. Tuan SOLIKHUL HUDA, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal duapuluh dua Agustus seribu sembilanratus tujuh puluh empat (22-08-1974), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Talok, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan Watuagung, Kecamatan

Tuntang, Kabupaten Semarang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 332201356740001. -selaku Pembeli, selanjutnya disebut **“Pihak Kedua”**. -----

Para Penghadap dikenal oleh saya PPAT dari identitasnya.---

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

Hak Milik 0356/ Bergas atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25/11/2002, Nomor 123/2002, terdaftar atas nama **MUHAMMAD ASYAR** dengan Luas Hasil Ukur ± 593 M² (kurang lebih limaratus sembilanpuluh tiga meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.07.06.17.00400, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.056.014.014-0009.0, terdaftar atas nama MUHAMMAD ASYAR, terletak di ;

-Provinsi : Jawa Tengah; -----

-Kabupaten : Semarang; -----

-Kecamatan : Tuntang ; -----

-Desa : Delik ; -----

-Keadaan tanah: Pekarangan kosong ; -----

-Jual beli ini meliputi pula : -----

Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada di

atasnya. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut **“Obyek Jual Beli”**.-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga **Rp. 500.000.000, -- (limaratus juta Rupiah)**. -----

Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----

- b. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- **Pasal 1** -----

Mulai hari ini Obyek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Obyek Jual Beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- **Pasal 2** -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa Obyek Jual Beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya

yang berupa apapun. -----

----- **Pasal 3** -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.-----

----- **Pasal 4** -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Obyek Jual Beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

----- **Pasal 5** -----

Pajak Bumi dan Bangunan untuk obyek Jual Beli ini sampai dengan tahun 2021 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan mulai tahun 2022 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua. -----

----- **Pasal 6** -----

Para pihak menjamin mengenai kebenaran identitas para pihak yang diberikan berdasarkan akta ini dan menjamin bahwa surat tanda bukti hak tanahnya adalah satu-satunya yang sah

dan tidak palsu. Sehubungan dengan hal tersebut para pihak menyatakan dengan tegas membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal-hal tersebut.-----

----- **Pasal 7**-----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Jawa Tengah.-----

----- **Pasal 8**-----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.-----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :-----

1. Nyonya MAYA SOFIA, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT, bertempat tinggal di Tegalsari, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001.,-----

- Untuk sementara berada di Kabupaten Semarang-----

2. Nyonya SONIA LARASATI, Sarjana Seni, lahir di Kediri, pada tanggal 08 Juni 1969, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Lingkungan Krajan, Rukun

Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Wujil, Kecamatan Bergas, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322134806690003. -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

MUHAMMAD ASYAR

SOLIKHUL HUDA

Persetujuan Istri

AISYAH FITRI

Saksi

Saksi

MAYA SOFIA

SONIA LARASATI

Pejabat Pembuat Akta Tanah

NABILA CHYNTIA DAHANI, S.H., M.Kn



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian pada pembahasan diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen dapat menjamin kepastian hukum, karena sertipikat elektronik dijamin kepastiannya oleh undang-undang dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah. Pendaftaran sertipikat elektronik ini dapat melalui bantuan PPAT melalui situs <https://loket.atrbpn.go.id>, login dengan akun PPAT atau dilakukan mandiri melalui aplikasi sentuh tanahku kemudian mengisi berkas di situs loketku.atrbpn.go.id. Pemohon langsung dapat membuat berkas pendaftaran layanan pertanahan dan mengunggah seluruh dokumen persyaratan yang harus dilengkapi ke sistem tersebut. Setelah pendaftaran layanan dan dokumen selesai diunggah maka pihak kantor pertanahan nantinya akan memvalidasi berkas Pemohon secara online. Jika verifikasi lancar, surat perintah setor akan tercetak dan Pemohon perlu melakukan pembayaran sesuai aturan yang berlaku. Selesai melakukan pembayaran, maka berkas akan langsung diproses. Pengambilan dilakukan dengan datang ke Kantor BPN Kabupaten Sragen sesuai jadwal yang ditentukan.

2. Efektivitas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen lebih efektif dibanding dengan pendaftaran tanah secara konvensional. Hal ini karena pelaksanaan pendaftaran tanah secara online atau elektronik banyak memberikan manfaat bagi masyarakat. Manfaat tersebut yaitu meningkatkan produktivitas dan efisiensi, mengurangi antrean atau kerumunan, mempercepat pelayanan yang dibutuhkan serta menghindari pemohon yang bolak-balik karena kelengkapan berkas administrasi yang dibutuhkan, waktu pelaksanaan Layanan menjadi lebih baku karena diatur oleh sistem. Pencatatan dan tanda tangan dilaksanakan secara elektronik dan sudah dijamin oleh Undang-undang, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi masyarakat, serta sah apabila dijadikan sebagai alat bukti. Dokumen disimpan oleh sistem sehingga tidak memerlukan ruangan untuk penyimpanannya dan mempermudah dalam proses pencarian dokumen. Respons masyarakat Sragen untuk memanfaatkan pelayanan online dari Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sragen, selama pandemi cukup bagus. BPN Kabupaten Sragen akan terus mengembangkan pelayanan online ini serta konsisten melakukan sosialisai kepada masyarakat, agar masyarakat yang mengurus pertanahan semakin dimudahkan dan target pensertifikatan tanah dapat segera dicapai sehingga kepastian hukum untuk masyarakat dalam bidang pertanahan dapat diwujudkan secara maksimal.

B. Saran

Berdasarkan simpulan diatas, saran penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Sebaiknya Pihak Kantor Badan Pertanahan selalu konsisten dalam melakukan sosialisasi pertanahan kepada masyarakat, agar pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik ini dapat berjalan maksimal serta memberikan manfaat serta kepastian hukum banyak pihak.
2. Seharusnya masyarakat memperbanyak literasi dan wawasan mengenai pertanahan, terutama digitalisasi di bidang pertanahan seperti pendaftaran tanah secara elektronik, hal ini agar tidak terjadi kerugian dikemudian hari.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al'Qur'an dan Hadist

Al-Qur'an Surah Al-A'raf ayat 25.

Al-Qur'an Surah At-thaha ayat 55.

Al-Qur'an Surah An-Nuur Ayat 42

Al-Qur'an Surah Al-Hadid Ayat 2

Al-Qur'an Surah Al-Hadid Ayat 7

Al-Qur'an Surah Al-Kahfi ayat 26

Al-Qur'an Surah Yaasiin ayat 33 -35

B. Buku

Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Tanah*, Alumni, Bandung

Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya*, Cetakan ke-11, Djambatan, Jakarta

Dokumen Mitigasi Implementasi Permen Nomor 1 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah.

Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah, Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta.

Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Bineka Cipta, Jakarta.

Hermanses, R. 1981, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Direktorat Jenderal Agraria, Jakarta.

Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.

Muhammad Bakri, 2007, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta.

- Nasution, 1983, *Sosiologi pendidikan*, Bumi aksara, Jakarta.
- Paulus Hadisoeparto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang.
- Romli Atmasasmita., 2001, *Reformasi Hukum, Hak Asasi Manusia & Penegakan Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta.
- Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung.
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti , Bandung.
- Soerjono Soekanto, 1983, *Penegakan Hukum*, Bina Cipta, Bandung.
- _____,1987, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta.
- _____, 1988, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Ramadja Karya., Bandung.
- _____, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- _____, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung.
- Sudikno Martokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pusaka, Yogyakarta.
- _____, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, liberty, Yogyakarta.
- Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ujun S.Suryasumantri, 1997, *Filsafat Ilmu sebuah Pengantar Populer*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

C. Jurnal dan Penelitian

- Arif Rahman, Muammar, Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah, *Juridica : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Volume 3 Nomor 1, November 2021.
- Damar Sagari, Mujiati, Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan, *Jurnal Tunas Agraria*, Volume 5 Nomor 1.

- Dian Aries, Transformasi dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik, *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Volume 7 Nomor 1 Mei 2021.
- Fence M. Wantu, “Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim”, *Jurnal Berkala Mimbar Hukum*, Vol. 19 No. 3 Oktober 2007, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta
- Fitrianingsih, Rakmat Riyadi, Suharno, Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan Dan Peta Bidang Tanah Terintegrasi Menuju Pelayanan Online, *Jurnal Tunas Agraria*, Volume 4 Nomer.1
- Kusmaryanto, Gunarto, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Unissula, Volume 4 Nomor 3 September 2017.
- Metta Djoan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran Tanah, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 10 Nomor 1 Januari 2015.
- Moh. Mahfud MD, Penegakan Hukum dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional “Saatnya Hati Nurani Bicara” yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta.
- Nur Cahyanti, Sri Endah Wahyuningsih, Sanksi Terhadap Notaris yang Melakukan tindak Pidana Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia, *Jurnal Akta*, Unissula, 2018.
- Nur Hidayani, Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *SASI: Jurnal Terakreditasi Nasional*, Volume 27 Nomor 3, Juli - September 2021
- Rakhmansyah, Ana, Budi, Pelayanan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Di Masa Pandemi Covid-19, *Jurnal Notarius*, Volume 14 Nomor 1 (2021).
- Rifan, Umar Ma’ruf, Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta PPAT Di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara, *Jurnal Akta*, Unissula, Volume 4 Nomor 3 September 2017.
- Riswan Erfa, Digitalisasi Administrasi Pertanahan Untuk Mewujudkan Percepatan Pembangunan Nasional Perspektif Kebijakan Hukum (*Legal Policy*), *Jurnal Pertanahan*, Volume 10 Nomor 1 Juli 2020
- Septina Marryanti P., Arsan Nurrokhman, Kesiapan Data Pertanahan Menuju Pelayanan Online, *Prosiding*, Puslitbang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Tahun 2019.
- Septina Maryanti, Arsan, Kesiapan Data Pertanahan Menuju Pelayanan Online, *Jurnal Prosiding*, Pusat Penelitian dan Pengembangan

Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, Tahun 2019.

Wahyu Baskoro, *Jurisdiction Overview Implementation of Rights Transfer to Land & Building Registration with Selling-Buying Deed*, Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR), Vol. 3 No 2 (2021): June 2021

Yani Pujiwati dkk, 1999, Pendaftaran Tanah Negara berdasarkan PP24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Sosiohumaniora*, Vol 1.No.1.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

KUHPerdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, dsb.

Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.

E. Internet

<https://sragenkab.go.id/>.

<https://solo.suaramerdeka.com/>

<https://realmaczman.wordpress.com/>

<https://kfmap.asia/>.

<https://kab-sragen.atrbpn.go.id/>,

<https://www.kompas.tv/>,