

**EFEKTIVITAS DIGITALISASI LAYANAN PERTANAHAN GUNA
PENCEGAHAN MAFIA TANAH DI KABUPATEN NGAWI**

TESIS



Oleh :

Yophinadiyyul Fauqalida Artha

NIM : 21302100155

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2023

**EFEKTIVITAS DIGITALISASI LAYANAN PERTANAHAN GUNA
PENCEGAHAN MAFIA TANAH DI KABUPATEN NGAWI**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2023**

**EFEKTIVITAS DIGITALISASI LAYANAN PERTANAHAN GUNA
PENCEGAHAN MAFIA TANAH DI KABUPATEN NGAWI**

TESIS

Oleh :

Yophinadiyyul Fauqalida Artha

NIM : 21302100155

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 DIGITALISASI LAYANAN PERTANAHAN GUNA
PENCEGAHAN MAFIA TANAH DI KABUPATEN NGAWI**

TESIS

Oleh :

Yophinadiyyul Fauqalida Artha

NIM : 21302100155

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 31 Agustus 2023
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H

NIDN: 06-1508-7903

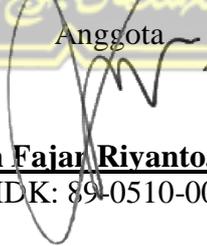
Anggota



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

NIDN. 06-0707-7601

Anggota



Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn

NIDK: 89-0510-0020

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



Dr. H. Niswade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yophinadiyyul Fauqalida Artha

NIM : 21302100155

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Efektivitas Digitalisasi Layanan Pertanahan Guna Pencegahan Mafia Tanah di Kabupaten Ngawi” 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, 15 Agustus 2023

Yang Menyatakan



Yophinadiyyul Fauqalida Artha
21302100155

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yophinadiyyul Fauqalida Artha

NIM : 21302100155

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

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

“Efektivitas Digitalisasi Layanan Pertanahan Guna Pencegahan Mafia Tanah di Kabupaten Ngawi”

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, 15 Agustus 2023

Yang Menyatakan



Yophinadiyyul Fauqalida Artha
21302100155

MOTTO

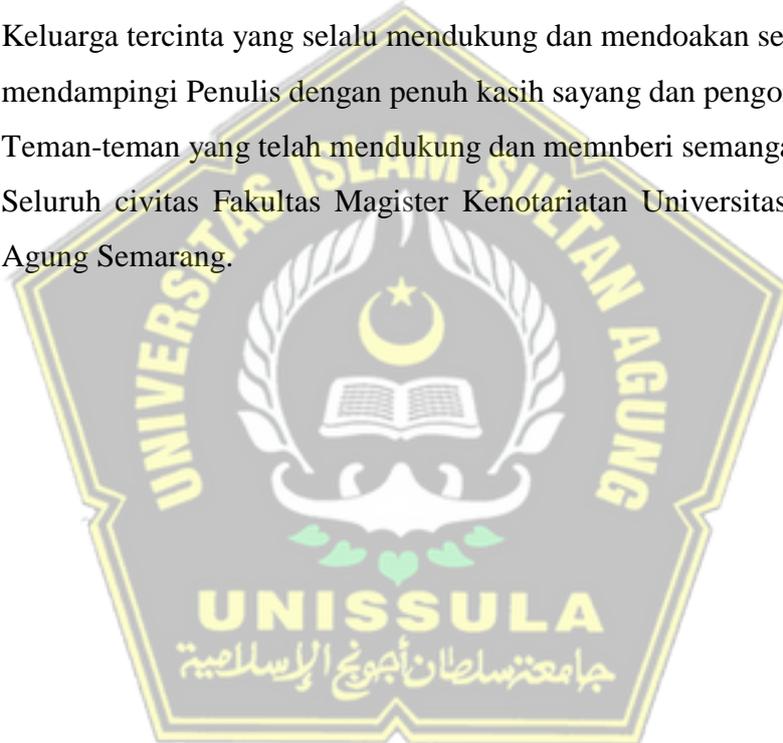
“Dalam hukum seorang bersalah ketika ia melanggar hak orang lain. Dalam etika dia bersalah jika ia hanya berpikir untuk melakukannya.”

- Immanuel Kant -

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Efektivitas Digitalisasi Layanan Pertanahan Guna Pencegahan Mafia Tanah di Kabupaten Ngawi”.

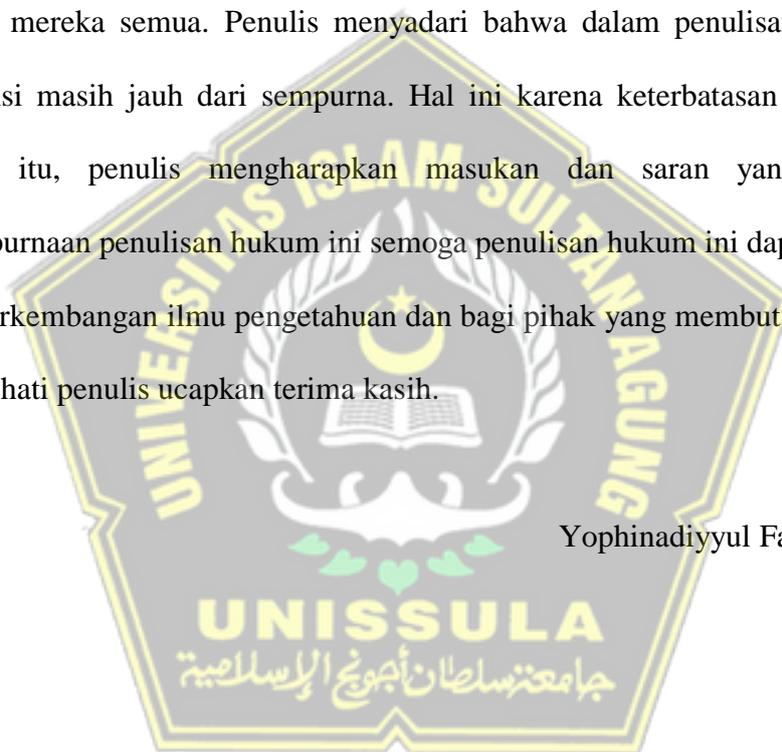
Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

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 meluangkan waktu untuk memberikan 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 Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.. M.H, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
7. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Penulis
Yophinadiyyul Fauqalida Artha



ABSTRAK

Digitalisasi layanan pertanahan diharapkan dapat membantu menuntaskan tiga instruksi utama Presiden Republik Indonesia, yakni mendaftarkan seluruh tanah di Indonesia, menyelesaikan konflik pertanahan, dan mendukung pembangunan Ibu Kota Negara. Digitalisasi layanan pertanahan ini juga diharapkan dapat mencegah mafia tanah di Kabupaten Ngawi. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Pelaksanaan digitalisasi layanan pertanahan di Kabupaten Ngawi. 2) Efektivitas digitalisasi layanan pertanahan guna pencegahan mafia tanah di Kabupaten Ngawi. 3) Kendala dan solusi pelaksanaan efektivitas digitalisasi pelayanan pertanahan untuk pencegahan mafia tanah di Kabupaten Ngawi.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah penelitian deskriptif analitis. Jenis data menggunakan data primer dan data sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi pustaka. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Pelaksanaan digitalisasi layanan pertanahan di Kabupaten Ngawi dilakukan melalui situs www.bpn.go.id. Saat ini Kementerian ATR/BPN telah mengimplementasikan empat layanan pertanahan digital, diantaranya Hak Tanggungan Elektronik (HT-El), pengecekan sertipikat, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), dan informasi Zona Nilai Tanah. Adapun dua layanan elektronik yang akan ditambah Kementerian ATR/BPN yaitu akta jual beli tanah dan peralihan hak. Pelaksanaan digitalisasi layanan pertanahan di BPN Ngawi selain melalui situs www.bpn.go.id juga dilakukan melalui aplikasi Sentuh Tanahku. Sentuh Tanahku adalah aplikasi yang dibuat untuk menjawab berbagai permasalahan pertanahan masyarakat. 2) Efektivitas digitalisasi layanan pertanahan guna pencegahan mafia tanah di Kabupaten Ngawi efektif dapat mencegah praktik mafia tanah serta mencapai strategic goal kementerian ATR/BPN. Layanan pertanahan online memudahkan masyarakat untuk mengurus tanahnya dan dapat terhindar dari calo atau mafia tanah, aplikasi sentuh tanahku membantu masyarakat dalam mengetahui informasi pertanahan secara berkala, transparan, dan akhirnya menghindari dari berbagai kasus penipuan, sedangkan sertipikat elektronik berupa dokumen elektronik yang bermuatan data pertanahan secara ringkas dan lengkap serta dilindungi dengan program kode unik yang dibuat melalui sistem Kementerian ATR/BPN, sehingga melindungi pemilik dari sertipikat yang dipalsukan oleh mafia tanah. 3) Kendala dan solusi pelaksanaan efektivitas digitalisasi pelayanan pertanahan untuk pencegahan mafia tanah di Kabupaten Ngawi yaitu infrastruktur yang terbatas, keterbatasan pemabahan teknologi, keamanan data, rendahnya kesadaran masyarakat, perubahan budaya organisasi. Solusi yang dapat dilakukan yaitu meningkatkan investasi infrastruktur digital, memberikan pelatihan kepada pegawai, menerapkan protokol keamanan yang kuat, serta memberikan penyuluhan kepada masyarakat.

Kata Kunci: *Digitalisasi, Pendaftaran Tanah, Mafia Tanah*

ABSTRACT

Digitalization of land services is expected to help complete the three main instructions of the President of the Republic of Indonesia, namely registering all land in Indonesia, resolving land conflicts, and supporting the development of the National Capital. The digitization of land services is also expected to prevent the land mafia in Ngawi Regency. The purpose of this research is to analyze: 1) Implementation of digitization of land services in Ngawi Regency. 2) The effectiveness of digitizing land services to prevent land mafia in Ngawi Regency. 3) Obstacles and solutions to implementing the effectiveness of digitizing land services to prevent the land mafia in Ngawi Regency.

The approach method used in this research is a sociological juridical approach. The specification of the research used is descriptive analytical research. Types of data using primary data and secondary data obtained through interviews and literature. The data analysis method used in this research is descriptive qualitative analysis.

The results of the study concluded: 1) The implementation of digitizing land services in Ngawi Regency was carried out through the website www.bpn.go.id. Currently the ATR/BPN Ministry has implemented four digital land services, including Electronic Mortgage Rights (HT-El), certificate checking, Land Registration Certificates (SKPT), and Land Value Zone information. The Ministry of ATR/BPN will add two electronic services, namely the deed of sale and purchase of land and transfer of rights. Apart from the website www.bpn.go.id, the digitization of land services at BPN Ngawi is also carried out through the Touch Tanahku application. Touch My Land is an application created to answer various community land problems. 2) The effectiveness of digitizing land services to prevent land mafia in Ngawi Regency can effectively prevent land mafia practices and achieve the strategic goals of the ATR/BPN ministry. Online land services make it easier for people to manage their land and avoid brokers or land mafia, the touch my land application helps people to find out land information regularly, transparently, and finally avoid various cases of fraud, while electronic certificates are in the form of electronic documents that contain real-time land data. concise and complete and protected by a unique code program created through the Ministry of Agrarian Affairs/BPN system, thus protecting the owner from certificates falsified by the land mafia. 3) Obstacles and solutions to implementing the effectiveness of digitizing land services to prevent land mafia in Ngawi Regency, namely limited infrastructure, limited technology adoption, data security, low public awareness, changes in organizational culture. Solutions that can be implemented are increasing investment in digital infrastructure, providing training to employees, implementing strong security protocols, and providing counseling to the public.

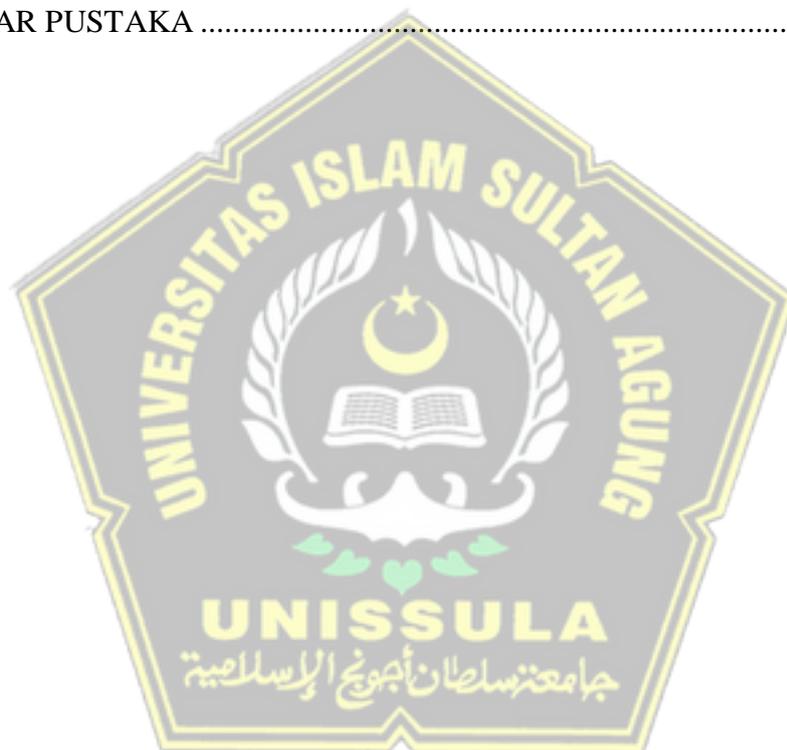
Keywords: Digitalization, Land Registration, Land Mafia

DAFTAR ISI

HALAMAN Sampul	i
HALAMAN Judul.....	ii
HALAMAN Persetujuan.....	iii
HALAMAN Pengesahan.....	iv
PERNYATAAN Keaslian Tesis	v
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 Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Kerangka Konseptual	11
F. Kerangka Teori.....	14
G. Metode Penelitian.....	22
1. Jenis Penelitian.....	23
2. Metode Pendekatan	23

3. Jenis dan Sumber data.....	24
4. Metode Pengumpulan Data.....	26
5. Metode Analisis Data.....	27
H. Sistematika Penulisan.....	28
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	29
A. Tinjauan Umum tentang Digitalisasi.....	29
B. Tinjauan Umum tentang Tanah.....	30
1. Pengertian Tanah.....	30
2. Jenis-jenis Hak Tanah.....	31
3. Peralihan Hak Atas Tanah.....	39
4. Pendaftaran Tanah.....	41
5. Tata Cara Pendaftaran Tanah.....	44
C. Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN)	52
1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional	52
2. Tugas dan wewenang Badan Pertanahan Nasional.....	52
3. Gambaran umum Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ngawi.....	56
D. Tinjauan Umum tentang Mafia Tanah	57
E. Tinjauan Umum tentang Mafia Tanah dalam Perspektif Islam ..	58
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	62
A. Pelaksanaan Digitalisasi Layanan Pertanahan di Kabupaten Ngawi	62

B. Efektivitas Digitalisasi Layanan Pertanahan Guna Pencegahan Mafia Tanah di Kabupaten Ngawi	90
C. Contoh Akta/Litigasi Yang Berkaitan.....	111
BAB IV PENUTUP	122
A. Simpulan.....	122
B. Saran.....	123
DAFTAR PUSTAKA	125



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Meningkatnya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional yang semakin maju berakibat pada bertambahnya keperluan kepastian hukum di bidang pertanahan. Semakin lama banyak tanah yang tersangkut masalah perekonomian. Didalam kehidupan sehari-hari sertifikat tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain. Penyelesaian sengketa hak milik atas tanah melalui pengadilan merupakan keputusan penentu siapa pemilik tanah hak milik yang bersertifikat sesungguhnya dari tanah yang diperkarakan.¹

Peningkatan penggunaan tanah melahirkan berbagai macam bentuk penguasaan serta pengelolaan atas tanah, dan di sisi lain, memunculkan perkembangan hukum normatif baik pendekatan peraturan perundang-undangan maupun doktrinal.² Permasalahan tanah sejak dahulu merupakan persoalan hukum yang pelik dan kompleks serta mempunyai dimensi yang luas baik di Negara maju maupun berkembang, sehingga tidak mudah untuk

¹ Syarifah Lia & Lathifah Hanim, 2017, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Jurnal Akta*, Vol. 4. No. 1, hal.35

² Zakie & Mukmin, 2016, Konflik Agraria yang Tak Pernah Reda, *Legality Jurnal Ilmiah Hukum* , Volume 24, Nomor 1 hal. 42.

diselesaikan dengan cepat.³ Oleh karena itu, persoalan tanah ini perlu ditata dan dibuatkan perencanaan dengan hati-hati dan penuh kearifan. Pada Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa hak milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Dari penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk dapat memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa hak guna bangunan atau hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha), yang hampir sama dengan kewenangan Negara (sebagai penguasa) untuk memberikan tanah kepada warganya.⁴

UUPA mengamanatkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan maka diharuskan adanya pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah diseluruh Wilayah Indonesia. Tujuan pendaftaran tanah tersebut sesuai dengan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Untuk mewujudkannya menurut Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkanlah sertifikat hak atas tanah bagi pemegang hak yang bersangkutan. Sertifikat tersebut berfungsi sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal tersebut sebagaimana tercantum dalam bunyi Pasal 19, yaitu :

³ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 25.

⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak atas tanah*, Jakarta, Kencana, hal.30

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam Ayat (1) Pasal ini 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.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam Ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Sertipikat merupakan hasil akhir dari pendaftaran tanah dan merupakan alat bukti yang otentik. Kekuatan Sertipikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang Sertipikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan sebaliknya.⁵ Pemberian kepastian hukum atas hak-hak pemilik tanah menjadi hal yang sangat penting. Kepastian hukum kepemilikan tanah diawali dengan produk hukum berupa

⁵ Adrian Sutedi, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 1.

sertifikat kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah dilakukan untuk melindungi hak-hak masyarakat terhadap kepemilikan tanahnya.⁶ BPN sebagai pihak penyelenggara pendaftaran tanah menjamin kebenaran data pertanahan baik itu fisik maupun yuridis pada sertifikat hak atas tanah tersebut, dan memberikan kepastian hukum dengan menerapkan asas mutakhir, sehingga masyarakat akan merasa aman dikarenakan masyarakat memberikan kepercayaannya kepada BPN sebagai pemerintah yang memberikan jaminan kepastian dari hak atas tanah.⁷

Pemerintah telah secara terus menerus berusaha melaksanakan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara untuk menjamin kepastian hukum. Namun hingga saat ini, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut belum memberikan hasil yang memuaskan. Wilayah yang telah dilaksanakan pendaftaran tanah belum mencapai 100%. Jika tidak segera ditingkatkan, maka akan munculnya berbagai konflik dan sengketa pertanahan.⁸

Kecanggihan teknologi saat ini tidak dipungkiri lagi dalam perkembangannya, hal tersebut memberikan banyak manfaat bagi kehidupan sehari-hari bagi masyarakat di berbagai belahan dunia manapun. Akses kecanggihan teknologi membuat masyarakat menjadi lebih mudah dalam memperoleh kebutuhan. Memasuki era digital dalam perkembangan teknologi

⁶ Putri, C. A., & Gunarto, 2018, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Vol. 5, Nomor (1), hal.268.

⁷ Ni Made Rian Ayu Sumardani & I Nyoman Bagiastra, 2021, *Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik*. *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 06 Nomor 02, hal.224

⁸ Maulida Soraya Ulfah & Denny Suwondo. 2019, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Demak. *Prosiding : Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*. Unissula Semarang. 18 Oktober. hal. 2

saat ini, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut dengan ATR/BPN telah meluncurkan layanan pertanahan secara elektronik. Layanan elektronik yang dimaksud kegiatan pendaftaran tanah berbasis elektronik yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik.

Upaya pemerintah dalam mengatasi hal tersebut diejawantahkan melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Tanah Elektronik. Perubahan pada era disrupsi yang didorong oleh perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi meniscayakan pemerintah untuk beradaptasi, melakukan inovasi, dan membuat kebijakan untuk mendukung perkembangan sosial dan ekonomi dalam sektor administrasi pertanahan nasional. Digitalisasi sertipikat tanah dianggap sebagai langkah progresif dalam menciptakan kepastian hukum dan menyajikan informasi sistem administrasi pertanahan.⁹

Seiring dengan perkembangan manusia dan meningkatnya kegiatan perekonomian, kebutuhan atas tanah semakin meningkat dan nilai tanah juga semakin tinggi. Pentingnya tanah dan tingginya nilai tanah melatarbelakangi maraknya kasus mafia tanah saat ini yang sangat meresahkan dan merugikan masyarakat. Fakta dilapangan menunjukkan upaya pemberantasan masalah

⁹ Ahmad & Rezky Amalia, 2021, Pengarsipan Elektronik Sertipikat Tanah Untuk Menjamin Ketersediaan Arsip Sebagai Alat Bukti Yang Sah Pada Sengketa Pertanaha, . Khazanah: *Jurnal Pengembangan Kearsipan*, Volume 14, Nomor 1, hal. 58.

mafia tanah tersebut masih belum dapat ditangani secara optimal, berdasarkan laporan kinerja, kasus pertanahan sampai tahun 2020 berjumlah 27.433, khusus mengenai sengketa pertanahan hanya dapat diselesaikan 1.882 kasus atau 17,9% dari jumlah total kasus pertanahan yang dapat diselesaikan (5,376).¹⁰ Begitu banyaknya kasus yang dihadapi pemerintah disebabkan sekelumit masalah penanganan oleh pengadilan serta belum terciptanya penataan pada sektor hulu administrasi dan struktur kelembagaan pertanahan yang efektif.¹¹ Dilansir dari IDX Channel membeberkan beberapa fakta mengerikan, yaitu 125 pegawai BPN terlibat dalam mafia tanah. Inspektur Jendral (Irjen) kementerian ATR/BPN, Sunraizal, memastikan ratusan pegawai di kementriannya sudah dihukum karena terlibat dalam kasus mafia tanah, bahkan sebagian diantaranya sudah diberhentikan secara tidak hormat.¹²

Kasus mafia tanah belum lama ini juga menimpa artis Nirina Zubir, dengan kerugian diperkirakan mencapai Rp17 miliar. Dalam kasus tersebut terjadi peralihan hak atas kepemilikan tanah seluas 1.499m² secara tidak sah dari keluarga Nirina Zubir menjadi atas nama asisten rumah tangganya (RK) dan suaminya (E). Pengalihan kepemilikan dokumen tersebut menggunakan tanda tangan Cut Indria Martini (ibu Nirina Zubir) yang diduga dipalsukan serta akta jual beli yang diketik (F), tetapi disahkan oleh notaris/PPAT (IR)

¹⁰ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. 2020, Rencana Strategis Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Tahun 2020-2024 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, hal. 6.

¹¹ Ginting, D, 2020, "*Policies on Prevention and Eradication of Land Mafia: Agrarian Reform in Indonesia*". *Journal : Utopía y Praxis Latinoamericana*, Volume 2, Nomor 25, hal.258.

¹² Arsyilla & Tiurma, 2022, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Administrasi Pertanahan Melalui Sertipikat Tanah Elektronik, *PALAR (Pakuan Law Review)*, Volume 08, Nomor 01, ISSN:2614-1485, hal.97

dan (ER). Banyaknya kasus mafia tanah cukup memprihatinkan, apalagi kerugian yang ditimbulkan sangat besar. Oleh karena itu perlu ada perhatian serius untuk dapat memberantas mafia tanah.¹³

Banyak faktor yang dapat mendorong maraknya kasus mafia tanah yakni salah satunya terkait dengan lalainya masyarakat untuk menjaga kerahasiaan sertifikat tanahnya. Mereka seharusnya lebih berhati-hati lagi dalam hal terhadap siapa mereka mempercayakan surat tanahnya tersebut, yang diharapkan tidak dilakukan penyalahgunaan terhadap sertifikat atau surat tanah tersebut. Selain itu, ada beberapa faktor yang dapat membuat mafia tanah dapat semakin melancarkan aksinya ditengah-tengah masyarakat. Salah satunya adalah karena kurangnya pengawasan dan tertib terhadap administrasi pertanahan, karena tumpang tindihnya peraturan perundang-undangan yang ada serta regulasi substansi yang telah diatur membuat banyaknya tanah yang terbengkalai, luput dari undang-undang.¹⁴

Komitmen Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Hadi Tjahjanto dalam memerangi mafia tanah terus dilakukan, salah satunya dengan digitalisasi layanan pertanahan. Upaya tersebut agar menutup ruang gerak para mafia tanah. sejumlah penyempurnaan terus dilakukan sebelum layanan pertanahan digital

¹³ Dian Cahyaningrum, 2021, Pemberantasan Mafia Tanah, *Jurnal Info Singkat : Kajian Singkat Terhadap Isu Aktual Dan Strategis*, Vol. XIII, No.23/I/Puslit.hal. 2

¹⁴ Margareta Sevilla Rosa Angelin, Inez Devina Clarissa & Zefaki Widigdo, 2021, Kasus Mafia Tanah Yang Menimpa Nirina Zubir : Apakah Akibat Dari Lemahnya Hukum Pertanahan, *Jurnal SEMNASTEKMU 2021*, Volume 1 No 1 hal. 162

diimplementasikan secara menyeluruh. Penyempurnaan dilakukan guna menutup celah-celah yang selama ini dimanfaatkan oleh mafia tanah.¹⁵

Mafia tanah merupakan kejahatan pertanahan yang melibatkan sekelompok orang yang saling bekerja sama untuk memiliki ataupun menguasai tanah milik orang lain secara tidak sah atau melanggar hukum. Mafia tanah merajalela di Ngawi. Contoh kasus, oknum perangkat desa memanipulasi surat tanah hak milik orang lain. Ada beberapa pemilik tanah tidak berani mengurusnya, dikarenakan banyak oknum perangkat desa yang menguasai, dan oknum itu di belakangnya sangat kuat sehingga pemilik takut mengurusnya. Seperti pada kasus seseorang warga pemilik tanah seluas 1,8 ha, sudah bersertifikat tetapi di serobot perangkat desa dan di jual dengan oknum desa Jatirejo, bahkan sertifikatnya gelapkan oleh oknum perangkat desa, kasus lainnya oknum perangkat desa tersebut juga tidak memberikan sertipikat warga lain yang sudah jadi dari BPN kepada pemilik tanah yang sah. Bahkan ada yang mengurus sampai Polres Ngawi tetapi akhirnya di SP3 dengan alasan tidak ada unsur pidananya.¹⁶ Oleh karena itu digitalisasi layanan pertanahan ini terus disosialisasikan kepada seluruh Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan yang tersebar di seluruh Indonesia. Kementerian ATR/BPN harus mampu menjalankan, mengembangkan, hingga memaksimalkan layanan pertanahan digital tersebut. Adapun digitalisasi layanan pertanahan ini diharapkan dapat

¹⁵ <https://www.sinarpagibaru.id/>, diakses tanggal 16 Maret 2023, pukul 19.39 WIB

¹⁶ <https://radarnews.co.id/mafia-tanah-ngawi-dikuasai-oknum-perangkat-desa/>, diakses tanggal 06 Mei 2023 Pukul 15.33 WIB

membantu menuntaskan tiga instruksi utama Presiden Republik Indonesia, yakni mendaftarkan seluruh tanah di Indonesia, menyelesaikan konflik pertanahan, dan mendukung pembangunan Ibu Kota Negara. Digitalisasi layanan pertanahan ini juga diharapkan dapat mencegah mafia tanah di Kabupaten Ngawi. Berdasarkan uraian diatas, Penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut dan dijadikan Penulisan Hukum dengan judul: “Efektivitas Digitalisasi Layanan Pertanahan Guna Pencegahan Mafia Tanah di Kabupaten Ngawi”.

B. Perumusan Masalah

Permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan digitalisasi layanan pertanahan di Kabupaten Ngawi ?
2. Bagaimana efektivitas digitalisasi layanan pertanahan guna pencegahan mafia tanah di Kabupaten Ngawi ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini yaitu untuk mendapatkan pemecahan masalah terhadap permasalahan yang telah dirumuskan. Adapun tujuan penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan digitalisasi layanan pertanahan di Kabupaten Ngawi.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis efektivitas digitalisasi layanan pertanahan guna pencegahan mafia tanah di Kabupaten Ngawi .

D. Manfaat Penelitian

Penelitian diharapkan mempunyai manfaat baik teoritis maupun praktis yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
 - b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah terhadap produk hukum dan penerapannya di lapangan atau dalam praktik.
 - c. Sebagai bahan kajian dalam merealisasikan teori hukum ke dalam bentuk yang sebenarnya di tengah-tengah masyarakat.
2. Manfaat Praktis.
 - a. Sebagai penambah wawasan masyarakat tentang efektivitas digitalisasi layanan pertanahan guna pencegahan mafia tanah.
 - b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
 - c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

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.¹⁷ 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.¹⁸ Adapun kerangka konseptual 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. Efektivitas dapat dilihat dari berbagai sudut pandang (view point) dan dapat dinilai dengan berbagai cara dan mempunyai kaitan yang erat dengan efisiensi. Seperti yang dikemukakan oleh Arthur G. Gedeian dkk mendefinisikan efektivitas, sebagai berikut: *“That is, the greater the extent it which an organization’s goals are met or surpassed, the greater its effectiveness”*

¹⁷Paulus Hadisoeparto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang, hal. 18

¹⁸Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal. 15

(Semakin besar pencapaian tujuan-tujuan organisasi semakin besar efektivitas).¹⁹

2. Digitalisasi

Digitalisasi merupakan proses konversi dari analog ke digital dengan menggunakan teknologi dan data digital dengan sistem pengoperasian otomatis dan sistem terkomputerisasi.²⁰

3. Layanan

Layanan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah sebagai suatu usaha untuk membantu menyiapkan atau mengurus apa yang diperlukan orang lain.²¹

4. Pertanahan

Pertanahan merupakan suatu kebijakan yang digariskan oleh Pemerintah di dalam mengatur hubungan antara tanah dengan orang agar tercipta keamanan dan ketentraman dalam mengelola tanah tersebut serta tidak melampui batas.²²

5. Pencegahan

Arti pencegahan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah proses, cara, perbuatan mencegah, penegahan, penolakan.²³ Pencegahan adalah proses, cara, tindakan mencegah atau tindakan menahan agar suatu tidak terjadi.

¹⁹ Nasution, 1983, *Sosiologi pendidikan*, Bumi aksara, Jakarta, hal. 56.

²⁰ <http://repository.stei.ac.id/8547/3/3.%20BAB%202.pdf>, diakses tanggal 16 Maret 2023 Pukul 20.00 WIB

²¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

²² <https://www.lediknas.com/bimtek-pencatatan-dan-optimalisasi-administrasi-pertanahan/>

²³ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

6. Mafia Tanah

Mafia tanah adalah individu, kelompok dan / atau badan hukum yang melakukan tindakan dengan sengaja untuk berbuat kejahatan yang dapat menimbulkan dan menyebabkan terhambatnya pelaksanaan penanganan kasus pertanahan.²⁴

7. Kabupaten Ngawi

Ngawi adalah sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Timur, Indonesia. Ibu kotanya adalah Kecamatan Ngawi. Kabupaten ini terletak di bagian barat Provinsi Jawa Timur yang berbatasan langsung dengan Provinsi Jawa Tengah. Kabupaten ini berbatasan dengan Kabupaten Grobogan, Kabupaten Blora (keduanya termasuk wilayah Provinsi Jawa Tengah), dan Kabupaten Bojonegoro di utara, Kabupaten Madiun di timur, Kabupaten Magetan dan Kabupaten Madiun di selatan, serta Kabupaten Sragen dan Kabupaten Karanganyar (Jawa Tengah) di barat. Kabupaten Ngawi terdiri dari 19 kecamatan, 4 kelurahan, dan 213 desa (dari total 666 kecamatan, 777 kelurahan, dan 7.724 desa di Jawa Timur). Pada tahun 2017, jumlah penduduknya mencapai 899.495 jiwa dengan luas wilayah 1.295,98 km² dan sebaran penduduk 694 jiwa/km².²⁵

²⁴ Petunjuk Teknis Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah, Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah, hal.3

²⁵ <https://ngawikab.go.id/>, diakses tanggal 15 Maret 2023 Pukul 21.00 WIB

F. Kerangka Teori

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 atau teori sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.²⁶ Adapun teori hukum yang disajikan dalam penelitian ini yaitu :

1. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.²⁷

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit security, rechts-zekerheid* adalah sesuatu yang baru,

²⁶ M.Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hal .80

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal. 158

yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipositifkan, dan menjadi publik.²⁸ Kepastian hukum menyangkut masalah *law Sicherheit durch das Recht*, seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah *Scherkeit des Rechts selbst* atau kepastian hukum itu sendiri. Negara sebagai sebuah sistem hukum yang pasti, sehingga dalam rangka menjamin kepastian hukum maka berlaku asas-asas hukum. Dalam kehidupan masyarakat terdapat berbagai macam norma yang secara langsung atau tidak langsung mempengaruhi tata cara seseorang untuk berperilaku atau bertindak. Dalam bukunya yang berjudul *General teori of law And State*, Hans Kelsen mengutarakan adanya dua sistem norma, yaitu sistem norma yang statik (nomostatik) dan sistem norma dinamik (nomodinamik).

Menurut Radbruch, ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :²⁹

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah peraturan perundang-undangan.
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti, artinya didasarkan pada kenyataan dan hakim tidak menggunakan penilaiannya sendiri, seperti melalui klausul umum kesopanan dan kemauan baik.

²⁸ Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta, hal. 292

²⁹ Gustav Radbruch Terjemahan Shidarta, 2012, *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 56

- c. Kenyataan (fakta) harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Apa yang dikatakan oleh Gustav Radbruch diatas didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Begitu datang hukum, maka datanglah kepastian. Selanjutnya Radbruch menyatakan untuk kepastian hukum harus dijaga demi keteraturan/ketertiban suatu negara, oleh karenanya hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati, meskipun hukum positif itu kurang adil atau kurang mencapai tujuan hukum. Jaminan ditaatinya hukum dalam masyarakat merupakan hal yang harus diwujudkan. Negara memiliki sarana yang memadai dan efektif untuk melaksanakan peraturan-peraturan yang ada. Dengan demikian akan melahirkan kepastian hukum yang sesuai dengan yang diinginkan oleh semua pihak.³⁰

2. Teori Efektivitas Hukum

Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto bahwa efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum

³⁰ *Ibid.*,

yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.³¹ 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 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.

³¹ Soerjono Soekanto, 1988, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Ramadja Karya., Bandung, hal. 80.

- e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.³²

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 aparatur penegak hukum baik hakim, jaksa, polisi dan penasihat hukum akan tetapi juga terletak pada faktor sosialisasi hukum yang sering diabaikan.³³

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.

³² Soerjono Soekanto, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 8.

³³ Romli Atmasasmita., 2001, *Reformasi Hukum, Hak Asasi Manusia & Penegakan Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 55.

- 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.³⁴

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. Keandalan 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 :

- 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.³⁵

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

³⁴ Soerjono Soekanto, 1983, *Penegakan Hukum*, Bina Cipta, Bandung, hal. 80.

³⁵ *Ibid.* hal. 82.

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.
- 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.³⁶

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.

³⁶ *Loc.cit*, hal.80

- c. Faktor penyebab masyarakat tidak mematuhi peraturan baik, petugas atau aparat berwajib 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.

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.³⁷

³⁷ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti , Bandung, hal. 11.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji, kebenaran dari ilmu pengetahuan, dengan menggunakan metode ilmiah seperti penelitian, dan dalam penelitian tersebut akan mencari data-data, atau bahan-bahan yang dapat digunakan untuk penulisan ilmiah. Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.³⁸

Metode penelitian merupakan suatu sistem dan suatu proses yang mutlak harus dilakukan dalam suatu kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisis, serta pemikiran yang mendalam terhadap fakta hukum kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan. Metode penelitian merupakan tata cara

³⁸ Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

pelaksanaan penelitian.³⁹ Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang akan digunakan adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris merupakan jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebutkan dengan penelitian secara lapangan, yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi didalam kehidupan masyarakat. Yuridis empiris yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud dengan mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan,⁴⁰ yaitu untuk mengetahui permasalahan yang sedang diteliti, yang dalam hal ini berkaitan dengan efektivitas digitalisasi layanan pertanahan guna pencegahan mafia tanah.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan kualitatif. Pendekatan penelitian kualitatif adalah suatu proses penelitian dan pemahaman yang berdasarkan pada metode yang menyelidiki suatu fenomena sosial dan masalah manusia. Pada penelitian ini peneliti membuat suatu gambaran kompleks, meneliti kata-kata, laporan terinci dan melakukan studi pada situasi yang

³⁹ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

⁴⁰ Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 15

alami,⁴¹ dengan pendekatan kualitatif diharapkan mampu memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai efektivitas digitalisasi layanan pertanahan guna pencegahan mafia tanah.

3. Jenis dan Sumber data

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitian empiris yaitu penelitian yang dilakukan langsung didalam masyarakat.⁴² Data ini diambil dari sumber individu atau perseorangan dengan cara melakukan sebuah observasi atau wawancara terhadap narasumber. Wawancara itu sendiri merupakan cara untuk memperoleh sebuah keterangan yang diperlukan dalam suatu penelitian yang sedang dilakukan. Wawancara digunakan untuk melengkapi data dari peneliti yang tidak didapatkan dalam studi kepustakaan

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.⁴³ Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku,

⁴¹ Iskandar, 2009, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Gaung Persada, Jakarta, hal. 11

⁴² Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 34

⁴³ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi, diantaranya:
 - a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 .
 - b) KUHPerdata
 - c) Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - e) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.
 - f) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan.
 - g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus dan yurisprudensi.
 - h) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun

2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah,

- i) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Tanah Elektronik.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,⁴⁴ antara lain:
 - a) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.
 - b) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar.
 - c) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,⁴⁵ seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik wawancara dan kepustakaan (*study document*). Wawancara dilaksanakan langsung kepada informan penelitian. Untuk mendapatkan data yang akurat dipilih metode/teknik pengambilan data dengan

⁴⁴ *Ibid.*, hal.141

⁴⁵ *Ibid.*, hal. 141

wawancara bebas terpimpin. Metode ini dipakai untuk mengurangi sifat kaku dari kedua belah pihak dalam proses wawancara sehingga diharapkan didapat data yang lebih akurat. Dalam wawancara bebas terpimpin unsur kebebasan masih dipertahankan sehingga kewajaran dapat dicapai secara maksimal. Teknik kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.⁴⁶

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.⁴⁷ Selanjutnya untuk mengambil kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode menarik kesimpulan dari yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

⁴⁶ Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal.67

⁴⁷ Soeryono Soekanto, 1998, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, cetakan ke-3, Jakarta, hal.10

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu:

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teoritis, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan Tesis dan Jadwal Penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum tentang Digitalisasi, Tinjauan Umum tentang Tanah, Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan Tinjauan Umum tentang Mafia Tanah.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai pelaksanaan digitalisasi layanan pertanahan di Kabupaten Ngawi serta efektivitas digitalisasi layanan pertanahan guna pencegahan mafia tanah di Kabupaten Ngawi

Bab IV Penutup

Bab ini berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Digitalisasi

Pengertian digitalisasi menurut Terry Kuny adalah mengacu pada proses menerjemahkan suatu potongan informasi seperti sebuah buku, rekaman suara, gambar atau video, ke dalam bit-bit. Bit adalah satuan dasar informasi di dalam suatu sistem komputer. Sedangkan menurut Marilyn Deegan digitalisasi adalah proses konversi dari segala bentuk dokumen tercetak atau yang lain ke dalam penyajian bentuk digital. Dalam bidang perpustakaan, proses digitalisasi adalah kegiatan mengubah dokumen tercetak menjadi dokumen digital. Proses digitalisasi ini dapat dilakukan terhadap berbagai bentuk koleksi atau bahan pustaka seperti, peta, naskah kuno, foto, karya seni patung, audio visual, lukisan, dan sebagainya. Untuk mendigitalisasi masing-masing bentuk koleksi tersebut tentunya digunakan cara yang berbeda.⁴⁸ Sementara itu menurut Brennen dan Kreiss, digitalisasi merupakan peningkatan akan ketersediaan data digital akibat adanya kemajuan teknologi dalam hal menciptakan, mentransfer, melakukan penyimpanan, melakukan analisis data digital, serta berpotensi untuk menyusun, membentuk, hingga mempengaruhi dunia kontemporer.

Jadi dari uraian definisi digitalisasi di atas, dapat disimpulkan bahwa digitalisasi merupakan pergantian media dari konvensional menjadi bentuk

⁴⁸ Mustofa, 2018, Digitalisasi Koleksi Karya Sastra Balai Pustaka Sebagai Upaya Pelayanan Di Era Digital Natives, *Jurnal Perpustakaan Universitas Airlangga*, Vol. 8 No. 2 Juli-Desember hal.60

digital, dengan melalui proses pengolahan dokumen untuk bisa menjadi data digital dengan cara melakukan scan dokumen terlebih dahulu untuk kemudian dilakukan penyimpanan yang tersedia dalam PC/Komputer.

B. 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.⁴⁹

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.

⁴⁹ Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut ,Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 17.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.⁵⁰ 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.⁵¹

2. Jenis-jenis Hak Tanah

a. Hak Milik

1) Pengertian Hak Milik

Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak

⁵⁰ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal. 18

⁵¹ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3

lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan Hak Milik adalah “hak turun dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.”⁵²

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.⁵³

Terkuat artinya:⁵⁴

- a) Jangka waktu memiliki hak tidak terbatas.
- b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak

Terpenuhi artinya:

- a) Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
- b) Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain.
- c) Hak Milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.
- d) Dilihat dari peruntukannya Hak Milik tidak terbatas.

Tentang sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak-hak lainnya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 UUPA diatas. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu

⁵² Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 292

⁵³ AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal. 65

⁵⁴ Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 237

merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari setiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi hanyalah dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantar hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak milik lah yang paling kuat dan terpenuhi.⁵⁵ Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia; dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.
- b) Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah; sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, antara lain:
 - (1) Bank-bank yang didirikan oleh negara.
 - (2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963.

⁵⁵ G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta, hal. 7

(3) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.

(4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

2) Hapusnya Hak Milik

Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

a) Tanahnya jatuh kepada negara

(1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum

(2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya

(3) Karena diterlantarkan

(4) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2),

b) Tanahnya musnah.

b. Hak Guna Usaha

1) Pengertian Dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat

(1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berlainan

dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.⁵⁶

Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

2) Hapusnya Hak Guna Usaha

- a) Jangka waktu berakhir
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai
- c) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir
- d) Dicabut untuk Kepentingan Umum
- e) Diterlantarkan
- f) Tanahnya Musnah

⁵⁶ Effendy Perangin, *op. cit.*, hal. 258

g) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

c. Hak Guna Bangunan

1) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun. Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

- a) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah.
- b) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.⁵⁷

⁵⁷ *Ibid*, hal. 275

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai kewajiban dari pemegang hak guna bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 yang meliputi:

- a) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
 - b) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
 - c) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
 - d) Meyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus.
 - e) Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor.
 - f) Pertanahan.
- 2) Hapusnya Hak Guna Bangunan
- a) Jangka waktu telah berakhir
 - b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi

- c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- d) Dicabut untuk kepentingan umum
- e) Diterlantarkan
- f) Tanahnya Musnah

d. Hak Pakai

Pasal 41 ayat 1 UUPA, hak pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di

Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

e. Hak pengelolaan

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Adanya hak pengelolaan tidak disebutkan dalam UUPA, tetapi tersirat dalam penjelasan umum bahwa:

“.....dengan berpedoman pada tujuan diatas, negara dapat memberi tanah yang demikian kepada seseorang atau badan-badan dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluan, misal hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa, (Departemen, jawatan) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.”⁵⁸

3. Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan UUPA didalamnya terdapat “jiwa dan ketentuan-ketentuan” yang harus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlakutidaknya peraturan-peraturan yang lama, yang dalam hal ini harus dibatasi pada hal yang pokok-pokok saja, misalnya :

- a. UUPA tidak menghendaki berlangsungnya dualisme dalam hukum agrarian.
- b. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara Warga Negara Indonesia aslidan keturunan asing.

⁵⁸ Boedi Harsono, *op.cit*, hal. 276

- c. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara laki-laki dan wanita dalam hubungannya dengan soal-soal agraria.
- d. UUPA tidak menghendaki adanya *exploitation de l'homme par l'homme* (penghisapan manusia oleh manusia).

Hukum Adat yang berlaku bukanlah Hukum Adat yang murni. Hukum Adat ini perlu disesuaikan dengan asas-asas dalam UUPA. Hukum Adat ini tidak boleh bertentangan dengan :⁵⁹

- a. Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa.
- b. Sosialisme Indonesia.
- c. Peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA dan Peraturan-peraturan perundangan lainnya.
- d. Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Seperti kita ketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertipikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh

⁵⁹ Sudargo Gautama, 1981, *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal.16

adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Hal ini berbeda dengan ketentuan lama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang belum bersertipikat, pembuatan akta dimaksud harus disaksikan oleh seorang kepala desa dan seorang pamong desa. Dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya.

4. Pendaftaran Tanah

Pasal 1 Ayat 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan

Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, 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.⁶⁰

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 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.⁶¹

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

⁶⁰ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.104.

⁶¹ Effendi Parangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal.95

- 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.⁶²

Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Perubahannya PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan tujuan pendaftaran, antara lain:

- a. Untuk menjamin kepastian hukum serta 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

⁶² *Ibid.* hal. 96.

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.

5. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Cara pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara, yaitu:⁶³

- 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 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.

⁶³ Yulia Rumanti, *loc.cit.* hal. 58

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.

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 Berdasarkan PP Nomo 18 Tahun 2021 perubahan 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 sistimatik dan pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran sistimatik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan Badan Pertanaha 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.

Setelah kegiatan-kegiatan tersebut, tahap berikutnya 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.

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.⁶⁴ 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.⁶⁵ Menurut Undang-Undang Pokok Agraria semua

⁶⁴ Hermanses.R, *Op.Cit*, hal.2

⁶⁵ John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.37.

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 hak, hak pada hakekatnya adalah suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda maupun orang, sehingga diantaranya menimbulkan hubungan hukum.⁶⁶

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan perubahannya PP Nomor 18 Tahun 2021 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 mudah 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

⁶⁶ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hal.28

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 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, yang 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) Rehtcadaster atau Pendaftaran Hak
- 6) Kepastian Hukum
- 7) Pemastian Lembaga.⁶⁷

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

- 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. *Suntability to circumstances*, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak dikemudian hari pendaftaran tanah tersebut.

⁶⁷ Perlindungan. A.P., *Op cit*, hal.126

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.⁶⁸

C. Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN)

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) menurut Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada awalnya dibentuk 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 Pasal 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, Tugas BPN adalah melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi yaitu:

⁶⁸ Perlindungan. A.P., *Op.Cit.* hal.127

- 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 dan pendaftaran tanah.
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu.
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan.
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan kepemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang.
- g. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan.
- h. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN.
- i. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN.
- j. Pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan.

- k. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
- l. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang 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, pemilikan, 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 Ngawi**

Kabupaten Ngawi terletak di wilayah barat Propinsi Jawa Timur yang berbatasan langsung dengan Propinsi Jawa Tengah. Luas wilayah Kabupaten Ngawi adalah 1.298,58 km², di mana sekitar 40 persen atau sekitar 506,6 km² berupa lahan sawah. Secara administrasi wilayah ini terbagi ke dalam 17 kecamatan dan 217 desa, dimana 4 dari 217 desa tersebut adalah kelurahan. Pada tahun 2004 berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) wilayah Kabupaten Ngawi terbagi ke dalam 19 kecamatan, namun karena prasarana administrasi di kedua kecamatan baru belum terbentuk maka dalam publikasi ini masih menggunakan Perda yang lama. Secara geografis Kabupaten Ngawi terletak pada posisi 7o21'-7o31' Lintang Selatan dan 110o10'-111o40' Bujur Timur. Topografi wilayah ini adalah berupa dataran tinggi dan tanah datar. Kantor Badan Pertanahan Nasional berada di Jalan Basuki Rachmad Nomor 5, Besaran, Margomulyo, Kecamatan Ngawi, Kabupaten Ngawi, Jawa Timur. Adapun visi dan misinya adalah sebagai berikut :⁶⁹

1. Visi

Terwujudnya Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Terpercaya dan Berstandar Dunia dalam Melayani Masyarakat untuk Mendukung Tercapainya: “Indonesia Maju

⁶⁹ <https://kab-ngawi.atrbpn.go.id/>, diakses tanggal 06 Mei 2023 Pukul 15.33 WIB

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.

D. Tinjauan Umum tentang Mafia Tanah

Istilah mafia tanah tidak ditemukan di Undang-undang Agraria dan UU Tindak Pidana Korupsi. Istilah mafia tanah disebutkan pada Petunjuk Teknis Nomor :01/Juknis/D.VII/2018 Tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah, dijelaskan pengertian mafia tanah adalah Individu, kelompok dan/atau badan hukum yang melakukan tindakan dengan sengaja untuk berbuat kejahatan yang dapat menimbulkan dan menyebabkan terhambatnya pelaksanaan penanganan kasus pertanahan.

Mafia Tanah adalah dua orang atau lebih yang bekerja sama untuk menduduki tanah orang lain. Cara-cara berikut biasa digunakan oleh mafia tanah: pemalsuan dokumen (untuk hak), legalisasi di pengadilan, pendudukan yang sah/tidak adil (liar), rekayasa insiden, kolusi dengan oknum pejabat untuk mendapat legalitas, kejahatan dengan korporasi seperti penggelapan dan penipuan, perusakan hak atas tanah dan hilangnya warkah tanah. Ada tiga alasan keberadaan mafia tanah yaitu kurangnya pengawasan, kurangnya penegakan hukum, dan kurang transparansi. Selain itu, tanah

adalah investasi yang menguntungkan dan manfaat ekonomi tinggi. Juga keberadaan tanah yang selalu dibutuhkan masyarakat.⁷⁰

Direktur Pencegahan dan Penanganan Konflik Pertanahan, Kementerian Agraria, dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Brigjen Pol. Daniel Aditya mengungkapkan, para mafia tanah biasanya membeli tanah-tanah berperkara di pengadilan. Mereka lalu memberi suap kepada aparat penegak hukum sehingga putusan berpihak kepada kelompok mafia tanah itu. Direktur Penyidikan Jaksa Agung Muda Bidang Pidana Khusus (JAM-Pidsus) Kejaksaan Agung, Supardi menemukan banyak perkara tindak pidana korupsi terkait mafia tanah. Beberapa modus operandi yang digunakan oleh mafia tanah, menurutnya antara lain proses pengadaan tanah secara fiktif dengan surat yang tidak jelas, dipalsukan, serta mengkoordinir proses administrasi pertanahan yang dibuat dengan cepat.⁷¹

E. Tinjauan Umum tentang Mafia Tanah dalam Perspektif Islam

Islam memperbolehkan seseorang memiliki tanah memanfaatkannya. Kalau dicermati nas-nas syara' yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, maka ditemukan ketentuan hukum tentang tanah berbeda dengan kepemilikan benda-benda lainnya. Di dalam al-Quran sebagai sumber hukum Islam banyak ditemukan ayat-ayat yang berbicara tentang bumi/tanah sebagai karunia Allah Swt kepada manusia.

⁷⁰ Bambang Prayitno, 2021, Pertanggungjawaban Pidana Mafia Tanah Dalam Tindak Pidana Korupsi, *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi*, Volume 9, Nomor 2, hal. 273

⁷¹ *Ibid.*, hal. 274

Tanah adalah anugerah dari Allah SWT, Tuhan pemilik dan pengatur alam semesta untuk umat manusia. Dengan kata lain, manusia wajib untuk mensyukuri anugerah Tuhan ini dalam bentuk mengelola guna mewujudkan kemakmuran di muka bumi. Sehubungan dengan hal ini diperlukan peraturan perundang-undangan untuk melindungi kepentingan manusia agar tidak saling berbenturan.⁷² Terkait dengan penalaran ini perlu kiranya mencermati, memperhatikan dan melaksanakan petunjuk Allah dalam firman-Nya di bawah ini:

وَلَقَدْ كَتَبْنَا فِي الزَّبُورِ مِنْ بَعْدِ الذِّكْرِ أَنَّ الْأَرْضَ
يَرِثُهَا عِبَادِيَ الصَّالِحُونَ

Wa laqad katabnā fiz-zabūri mim ba'diz-żikri annal-arḍa yarīshūhā 'ibādiyaş-şāliḥūn

Artinya:

Dan sungguh telah Kami tulis didalam Zabur sesudah (Kami tulis dalam) Lauh Mahfuzh, Bahwasanya bumi ini dipusakai hamba-hambaku yang saleh.⁷³

Tanah yang Allah tegaskan diwariskan kepada hamba-Nya yang saleh dapat dimaknai bahwa tanah harus didayagunakan untuk kemaslahatan umat manusia. Hal ini hanya mungkin jika tanah dikelola oleh orang-orang yang saleh sehingga dia tidak rakus hanya mementingkan diri sendiri. Agar tidak terjadi benturan kepentingan umat manusia terhadap tanah, maka diperlukan peraturan perundang-undangan yang melindungi hak atas tanah. Sehubungan dengan hal ini pendaftaran hak atas tanah menjadi suatu

⁷² Nurhayati, 2017, Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal Al-Muqaranah : Jurnal Perbandingan Hukum dan Mazhab*, Volume 5 Nomor 1, hal.31

⁷³ Al-Qur'an Surah Al-Anbiya Ayat 105

keharusan untuk menjamin kemaslahatan umat manusia. Hal ini sesuai dengan syari'at Islam agar manusia dapat mencapai kebaikan di dunia dan juga mencapai kebaikan di alam akhirat.

Manusia sebagai khalifah bertugas untuk memakmurkan tanah sebagai bentuk ibadah kepada Allah SWT:

❁ وَإِلَىٰ تَمُودَ أَخَاهُمْ صَالِحًا قَالَ يَا قَوْمِ أَعْبُدُوا اللَّهَ مَا لَكُم مِّنْ إِلَٰهٍ غَيْرُهُ هُوَ أَنشَأَكُمْ مِّنَ الْأَرْضِ وَأَسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا فَاسْتَغْفِرُوهُ ثُمَّ تَوْبُوا إِلَيْهِ إِنَّ رَبِّي قَرِيبٌ مُّجِيبٌ ﴿١١﴾

Wa ilā samūda akhāhum ṣālihā, qāla yā qaumi'budullāha mā lakum min ilāhin gairuh, huwa ansyā'akum minal-arḍi wasta'marakum fihā fastagfiruhu summa tubū ilaiḥ, inna rabbī qarībum mujīb

Artinya:

Dan kepada Tsamud (Kami utus) saudara mereka Shaleh. Shaleh berkata: “Hai kaumku, sembahlah Allah, sekali-kali tidak ada bagimu Tuhan selain Dia. Dia telah menciptakan kamu dari bumi (tanah) dan menjadikan kamu pemakmurnya, karena itu mohonlah ampunan-Nya, kemudian bertobatlah kepada-Nya, Sesungguhnya Tuhanku amat dekat (rahmat-Nya) lagi memperkenankan (doa hamba-Nya)”⁷⁴.

Berdasarkan ayat diatas manusia yang diamanahi Allah untuk mengelola tanah adalah hamba Allah yang saleh agar dapat memakmurkan bumi/tanah. Tugas manusia sebagai khalifah untuk memakmurkan bumi adalah bentuk ibadah untuk mencari ridho Allah SWT semata-mata. Sejalan hal ini, maka manusia tidak boleh membuat kerusakan di bumi, merusak alam, mencemari udara karena akibat kerusakan di bumi dapat menyengsarakan kehidupan makhluk di bumi termasuk manusia itu sendiri.

⁷⁴ Al-Qur'an Surah Hud Ayat 61

Mafia tanah menurut Islam, yaitu dalam Islam, konsep mafia tanah atau kegiatan ilegal terkait kepemilikan atau penguasaan tanah secara tidak sah tidak diperbolehkan. Islam mendorong umatnya untuk berlaku adil dan jujur dalam semua aspek kehidupan, termasuk dalam bisnis dan kepemilikan properti. Prinsip-prinsip Islam menekankan pentingnya keadilan, persamaan, dan ketidakberpihakan dalam segala aspek kehidupan, termasuk dalam kepemilikan tanah. Islam mengharamkan praktik-praktik seperti pemerasan, penipuan, atau intimidasi yang terkait dengan pengambilalihan tanah atau penguasaan yang tidak sah. Dalam Islam, kepemilikan tanah diatur berdasarkan prinsip kepemilikan properti yang sah dan diperoleh dengan cara yang halal. Penguasaan tanah yang sah dianggap sebagai hak individu atau kelompok yang didasarkan pada hukum dan peraturan yang berlaku.

Apabila seseorang terlibat dalam aktivitas mafia tanah, mereka melanggar prinsip-prinsip Islam yang mendorong keadilan, kejujuran, dan ketidakberpihakan. Tindakan tersebut bisa dianggap sebagai pelanggaran terhadap nilai-nilai Islam dan dapat mendatangkan konsekuensi hukum dan moral. Oleh karena itu, sebagai umat Muslim, penting untuk menjauhi praktik-praktik mafia tanah dan berusaha untuk berperilaku sesuai dengan nilai-nilai Islam yang menganjurkan keadilan, kejujuran, dan persamaan dalam segala aspek kehidupan, termasuk dalam kepemilikan tanah.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Digitalisasi Layanan Pertanahan di Kabupaten Ngawi

Problematika administrasi pertanahan kerap kali timbul menjadi sengketa pertanahan seperti sengketa yang disebabkan atas tidak terdaftarnya hak kepemilikan atas tanah, tumpang tindih penggunaan tanah, dan terbitnya sertipikat tanah ganda.⁷⁵ Temuan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menunjukkan masih terdapat 9000 sengketa pertanahan pada tahun 2020.⁷⁶ Berbagai permasalahan demikian, mengindikasikan bahwa kepastian hukum dalam kepemilikan atas tanah di Indonesia belum diakomodir secara komprehensif.

Tertib administrasi dibidang pertanahan adalah bagian dari usaha untuk mendapatkan kepastian hukum. Untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah oleh pemerintah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah tersebut dikeluarkan sebagai usaha pencegahan terhadap bentuk-bentuk perbuatan hukum yang sering terjadi dalam masyarakat.⁷⁷ Ketentuan dalam UUPA yaitu Pasal 19 mengatur mengenai kepastian subjektif hukum yaitu ketentuan tentang badan hukum dan orang yang menjadi pemegang

⁷⁵ Anatami & Darwis, 2017, Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertipikat Ganda Atas Sebidang Tanah, *Jurnal Hukum Samudera Keadilan* 12, Nomor 1, hal. 10.

⁷⁶ <https://www.kompas.com>, diakses tanggal 7 Mei 2023 pukul 15.00 WIB

⁷⁷ Rifan Agrisal Ruslan & Umar Ma'ruf, 2017, Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Jual Beli Tanah dengan Akta PPAT di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 3 September, hal.426

hak atas tanah (syarat subyektif) dan terkait kepastian objektif berupa batas-batasnya, panjang, letak hingga lebar dalam penguasaannya.⁷⁸

Banyaknya mafia tanah yang ada di Indonesia juga, sangat mempengaruhi sistem legalisasi sertifikasi tanah, karena dampak ekonomi yang terjadi belakangan ini. Munculnya makelar di sebabkan penjual tanah yang tidak kunjung ada pembeli atau pengiklanan yang kurang baik. Para mafia tanah masih membayangi tata kelola pertanahan di Indonesia. Berbagai celah dimanfaatkan untuk kepentingan tertentu salah satu yang paling banyak ditemukan yakni pemalsuan dokumen kepemilikan tanah.⁷⁹

Mafia tanah merupakan bagian dari permasalahan yang menimbulkan konflik di bidang pertanahan dengan beberapa modus yang dilakukan . Hal itu bisa mereka lakukan karena berjejaring dan bekerjasama dengan pejabat pemerintah pusat, aparat pemerintah daerah, dinas pertanahan, badan usaha swasta, unsur swasta, dan aparat penegak hukum. Mafia tanah memiliki peran yang sangat besar dalam penyelewengan tanah antara lain berkolusi dalam penetapan atau perubahan peruntukan tanah. Izin penggunaan tanah yang sering melibatkan Gubernur atau Bupati/Walikota yang beberapa kali ditangkap KPK dengan operasi suap dengan modus penyuaapan pejabat Kolusi dalam pembuatan sertifikat tanah, sehingga terjadi sertipikat berganda, berkolusi dengan pejabat pemerintah, penegak hukum sehingga

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

⁷⁹ Wida Wirdaniati,dkk.,2022, Model Legalisasi Sertifikasi Tanah di Perdesaan dan Proyeksi Terhadap Nilai Manfaat Kepemilikan, *Jurnal Hukum Unissula*, Volume 38 Nomor 2 , hal.125

perusahaan swasta memiliki beberapa tanah. Bahkan terkadang program pemerintah atau swasta bisa terhambat jika tidak melalui mafia tanah.⁸⁰

Mafia tanah merupakan tindakan kejahatan mengenai tanah dan ada keterlibatan sekumpulan individu yang saling menjalin kerja sama guna mempunyai ataupun ada kuasa atas tanah kepemilikan individu lainnya dengan tidak legal. Para pelaku mempergunakan beragam cara yang melawan hukum dan dilaksanakan dengan terencana, runtut, dan rapi. Kepemilikan beserta penguasaan tanah dengan tidak legal itu seringkali menciptakan adanya persengketaan yang sering menghadirkan korban nyawa seseorang. Pengontrolan yang masih lemah, hukum yang ditegakkan pun masih lemah, serta transparansi yang kurang adalah sebab munculnya mafia pertanahan guna menjadi kuasa atas pertanahan dengan tidak legal. Adapula beragam modus operandi maupun teknik cara beroperasi yang dipakai pelaku mafia tanah pada pelaksanaan memalsukan dokumen atau surat, warga tidak sah maupun tanpa ada hak, mencarikan legalitas pada peradilan, merekayasa kasus, kolusi bersama aparat guna memperoleh legalitasnya tersebut, kejahatan korporasi misalnya menipu maupun menggelapkan, memalsukan kuasa pengurusan hak atas pertanahan, melaksanakan jual beli tanah yang dilaksanakan seakan-akan dengan formal, serta menghilangnya warkah tanah sebagai modus yang dilaksanakan berbagai oknum pada BPN dan ada kerja sama bersama mafia tanah.

⁸⁰ Ginting, 2020, *Policies on prevention and eradication of land mafia: Agrarian reform in Indonesia*, *Journal: Utopía y Praxis Latinoamericana*, vol. 25, no. Esp.2, pp. 255-263, <https://www.redalyc.org/journal/279/27963185027/html/>.

Melalui beragam jenis modus operandi, modus paling banyak yang dipakai mafia tanah yaitu memalsukan dokumen.⁸¹

Badan Pertanahan memegang peranan penting dalam menjamin kepastian hukum bidang pertanahan, mulai dari sosialisasi pentingnya pencatatan tanah hingga memastikan bahwa sertipikat tersebut diterima oleh pemilik tanah. BPN sebelumnya populer dengan nama Kantor Agraria merupakan instansi pemerintah non-kementerian di Indonesia yang bertugas serta berfungsi di sektor 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 Ngawi masuk pada klasifikasi ketiga yakni Kantor di level kabupaten. Kantor BPN Ngawi berada di Jalan Basuki Rachmad Nomor 5, Kecamatan Ngawi, Kabupaten Ngawi, Jawa Timur.

Pelaksanaan pencatatan tanah di BPN 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 bangunan, hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas

⁸¹ Mega Puspa Kusumajati, 2023, Pertanggungjawaban Hukum Pidana Terhadap Notaris Sebagai Oknum Mafia Tanah, *Jurnal Education and development*, Volume 11 Nomor 1 hal. 50

satuan rumah susun, hak tanggungan, dan tanah negara. Menurut UUPA, aktivitas pendaftaran tanah yang dilaksanakan, 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.
 - 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 dan perubahan PP Nomor 18 Tahun 2021 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 dan perubahannya PP nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah jelas disebutkan dalam beberapa poin yang tercantum didalamnya sebagai berikut:

- a. Dalam upaya membuat peta dasar untuk pendafrtan 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 18 Tahun 2021 perunaham PP 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 ditetapkan 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 sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
 - d. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, 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 masalah⁸²
- Hasil akhir dari aktivitas pendaftaran tanah yaitu berwujud sertifikat hak atas tanah, yang berfungsi luas untuk pemiliknya, serta fungsinya tersebut bisa diganti oleh benda lain. Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf

⁸² Arif Rahman, & Muammar, 2021, Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah, *Juridica : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Volume 3 Nomor 1, hal. 10

c UUPA, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kokoh dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.⁸³

Badan Pertanahan Nasional (BPN) selain mempunyai wewenang dalam pendaftaran tanah juga mempunyai wewenang dalam pencegahan dan penanganan sengketa pertanahan. Secara teknis wewenang BPN dalam penanganan sengketa pertanahan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 yang diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dengan adanya peraturan ini maka diharapkan sengketa pertanahan yang terus bertambah mendapatkan cara yang tepat dan cepat untuk penyelesaiannya secara tuntas. Selain itu juga terdapat dalam Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, bahwa Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Adapun mengenai wewenang BPN dalam penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik diatur dalam Pasal 3 huruf (g) Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

⁸³ Rakhmansyah, Ana, Budi, *Op.Cit.*, hal.406

Salah satu kegiatan dalam program strategis BPN adalah percepatan penyelesaian kasus pertanahan. Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis.⁸⁴ Salah satu sengketa pertanahan disebabkan oleh mafia tanah. Menurut Menteri ATR/Kepala BPN, banyak kasus mafia tanah terkait dengan tindak pidana korupsi, yang menyangkut aset negara, aset BUMN, serta yang melibatkan aparat pemerintah (ASN) dengan bekerja sama dengan oknum tertentu. bahwa ada oknum dari BPN yang terlibat praktik mafia tanah, tetapi sudah diambil tindakan untuk oknum yang terbukti melakukan praktik mafia tanah dan Kementerian ART/BPN telah mengambil langkah tegas untuk melakukan penindakan terhadap oknum mafia tanah yang ada di lingkungan Kementerian ART/BPN dengan cara mencopot dan memidanakan selain itu ada juga yang diberi peringatan tergantung kesalahannya dan jika ada yang terbukti melakukan pelanggaran hukum akan kita serahkan kepada aparat penegak hukum.⁸⁵ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) juga mengungkapkan, praktik mafia tanah juga melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, Kementerian ATR/BPN bakal menerapkan berbagai penindakan untuk memerangi praktik mafia tanah. ada PPAT yang meminjamkan akun kepada orang lain. Ada juga oknum PPAT yang menjadi kaki tangan mafia tanah. Kementerian

⁸⁴ Soerjono Soekanto, 1976, *Mengenal Antropologi Hukum*, Alumni, Bandung, hal. 26.

⁸⁵ Yunawati & Irwan, 2022, Pemberantasan Mafia Tanah Dengan Menggunakan Istrumen Hukum Pidana di Indonesia, *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2 Nomor 1, hal.114

ATR/BPN akan memberikan hukuman disiplin kepada oknum PPAT yang melanggar kode etik sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat (MPPP) dan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah (MPPW) memegang peranan penting dalam pembinaan dan pengawasan para PPAT.⁸⁶

Menurut Menko Polhukam Mahfud MD, mafia tanah sebagai kolaborasi antara oknum pejabat yang memiliki kewenangan dengan pihak lain yang memiliki itikad jahat, seperti merugikan negara dan masyarakat dengan tujuan untuk memiliki maupun menguasai tanah secara tidak sah. Mafia tanah umumnya dilakukan dengan cara-cara yang koruptif. Yang sangat tragis adalah apabila proses eksekusi vonis tidak dilakukan dengan berbagai alasan atau kasusnya tidak selesai-selesai, maka rakyat yang merupakan pemiliknya menjadi korban perampasan dan ketidak-adilan di Negara Hukum yang berlandaskan Pancasila ini.⁸⁷

Mafia tanah merajalela di Ngawi. Contoh kasus, oknum perangkat desa memanipulasi surat tanah hak milik orang lain. Ada beberapa pemilik tanah tidak berani mengurusnya, dikarenakan banyak oknum perangkat desa yang menguasai, dan oknum itu di belakangnya sangat kuat sehingga pemilik takut mengurusnya. Seperti pada kasus seseorang warga pemilik tanah seluas 1,8 ha, sudah bersertifikat tetapi di serobot perangkat desa dan di jual dengan oknum desa Jatirejo, bahkan sertifikatnya gelapkan oleh

⁸⁶ <https://www.kompas.com/properti/>. Diakses tanggal 8 Juni 2022, pukul 19.00 WIB

⁸⁷ Komisi Yudisial, *Peran Komisi Yudisial dalam Mengawasi Silang Sengkarut Kasus Pertanahan di Pengadilan*, Seminar Nasional, Auditorium Komisi Yudisial & Daring, tanggal 18 Oktober 2021

oknum perangkat desa, kasus lainnya oknum perangkat desa tersebut juga tidak memberikan sertipikat warga lain yang sudah jadi dari BPN kepada pemilik tanah yang sah. Bahkan ada yang mengurus sampai Polres Ngawi tetapi akhirnya di SP3 dengan alasan tidak ada unsur pidananya.⁸⁸ Ada juga kasus mafia tanah di Ngawi, berawal dari jual beli antara WS dengan pemilik awal tanah bernama NS. Jual beli antara WS dengan NS sah secara hukum melalui desa dan notaris. Berjalannya waktu suami WS bernama SB sedang menghadapi permasalahan hukum dan ditahan. Kemudian saat itu, SB saat berada dalam tahanan meminta orang datang ke WS untuk mengurus balik nama sertifikat tanah itu menjadi nama ayah WS bernama P. Namun yang terjadi, bukannya beralih nama menjadi P ayah W, melainkan sertifikat tersebut diklaim beralih hak sudah menjadi milik RM. Sampai pada tanggal 4 April 2023 kasus ini masih ditangani Polres Ngawi.⁸⁹

Contoh sengketa tanah lainnya terjadi pada kasus AP (tergugat) dan S(penggugat). Dalam kasus ini, S (penggugat) merasa memiliki hak milik atas tanah dengan Nomor M.1927 yang berada di Desa Ketanggi Kecamatan Ngawi Kabupaten Ngawi. Namun objek sengketa (tanah dikuasi oleh AP selaku tergugat). Dalam kasus ini objek sengketa dikuasai oleh pihak AP (tergugat) yang tidak memiliki hak atas tanah yang dikuasainya. S (penggugat) tidak terima atas penguasaan tanah miliknya, maka dari itu pihak S (penggugat) menggugat AP (tergugat). Pada kasus tersebut

⁸⁸ <https://radarnews.co.id/mafia-tanah-ngawi-dikuasai-oknum-perangkat-desa/>, diakses tanggal 06 Mei 2023 Pukul 15.33 WIB

⁸⁹ <https://suaraindonesia.co.id/news/peristiwa-daerah/642c1a1304773/Polisi-Selidiki-Kasus-Sengketa-Tanah-di-Ngawi>

sebelumnya telah dilakukan upaya mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi, namun tidak berhasil. Kedua, sertipikat ganda sebanyak 1 kasus, kasus sertipikat ganda ini terjadi pada kasus SY (penggugat) kepada D (tergugat) dimana kasus sengketanya adalah adanya penguasaan hak milik tanah dengan Nomor M. 511 milik SY (penggugat). Sengketa tersebut terjadi karena adanya tumpang tindih sertipikat hak atas tanah antara sertipikat yang dimiliki oleh SY (penggugat) dan D (tergugat). Tumpang tindih sertipikat tersebut terjadi karena belum semua bidang tanah bersertipikat terpetakan di peta pendaftaran. Penyebab belum semua bidang tanah terpetakan karena peta dasar pendaftaran yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional cakupannya masih sangat terbatas. Maka dari itu, Badan Pertanahan Nasional saat ini akan memetakan setiap penerbitan sertipikat di peta dasar pendaftaran ketika sertipikat pertama kali diterbitkan agar tidak terulang kembali terjadi penerbitan sertipikat ganda.

Sengketa mengenai sertipikat ganda harus bisa diminimalisir oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi. Sudah seharusnya tanah-tanah yang telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi dilakukan pencatatan dan pencoretan pada peta-peta pendaftaran, sehingga apabila tanah tersebut didaftarkan lagi maka dapat diketahui tanah tersebut sudah bersertipikat atau belum. Jadi, data yang ada belum sistematis meskipun sekarang sudah ada perbaikan akan tetapi masih banyak sertipikat lama yang tidak terimpentarisir sehingga memungkinkan munculnya sertipikat ganda karena ketidak telitian Pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan

sertipikat tanah, disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi sehingga bertindak menyeleweng dalam artian tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya.

Sengketa hak atas tanah sendiri timbul karena adanya pengaduan, klaim, maupun keberatan dari suatu pihak yang merasa dirugikan yaitu perorangan atau badan hukum yang berisi kebenaran atas tuntutan hak atas tanah terhadap status serta kepemilikan tanah dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu dan bertujuan agar dapat diselesaikan secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹⁰

Maraknya mafia tanah menunjukkan bahwa tanah merupakan investasi ekonomi masyarakat yang tinggi dan menjanjikan, sehingga menarik minat tertentu untuk memiliki dan menguasainya dengan berbagai cara sehingga menimbulkan pelanggaran hukum, sengketa dan konflik di bidang pertanahan.⁹¹ Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Ngawi mempunyai peran penting dalam pencegahan mafia tanah, diantaranya adalah :

1. Melakukan Program Redistribusi Tanah / Reforma Agraria

⁹⁰ Rizky Permata, 2015, Penyelesaian Sengketa Pertanahan Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan, *Jurnal : Lentera Hukum*, Volume 2 Issue 3 , hal.154

⁹¹ Aarce Tehupeiori, 2023, *Role Model of Eradicating the Land Mafia in Indonesia*, *Baltic Journal Of Law & Politics: A Journal of Vytautas Magnus University* Volume 16, Number 3, p.459

2. Penyelesaian Overlapping sertifikat yakni adanya sertipikat ganda.
3. Mempercepat penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan dengan berkolaborasi dengan berbagai lembaga terkait.
4. Melakukan pembenahan terhadap Sumber Daya Manusia (SDM) di internal BPN, termasuk memperbaiki sistem administrasi SDM, promosi, demosi, hukuman disiplin dan perbaikan regulasi/administrasi Pertanahan, Hak-hak lama diberi tenggang waktu untuk dimohonkan haknya, setelahnya hanya sebagai petunjuk bukan sebagai bukti.
5. Memeriksa ulang berkas-berkas dari PPAT, serta BPN harus meneliti apakah ada cacat di dalam administrasinya atau tidak.
6. Mempercepat program PTSL. PTSL adalah kegiatan pendaftaran untuk pertama kali yang dilakukan dengan serentak dan meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam suatu wilayah desa atau kelurahan. PTSL sangat membantu dalam mencegah aksi mafia tanah yang sangat meresahkan dan merugikan, bahwa banyak celah munculnya mafia tanah dari berbagai pihak. PTSL adalah jalan yang cepat, aman, mudah, dan murah bagi warga untuk mendapatkan sertifikat tanah untuk menghindari sengketa dan perselisihan di kemudian hari.
7. Melakukan sosialisasi yang terorganisir dan berkesinambungan tentang sertipikat elektronik kepada masyarakat, agar masyarakat dapat mengurus sendiri tanahnya secara lebih mudah dan efisien.

Sertipikat elektronik juga dapat mencegah sertifikat ganda, sehingga dapat memperkecil kesempatan para mafia tanah untuk melakukan kejahatannya.⁹²

Upaya digitalisasi sertipikat elektronik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Tanah Elektronik. Perubahan pada era disrupsi yang didorong oleh perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi meniscayakan pemerintah untuk beradaptasi, melakukan inovasi, dan membuat kebijakan untuk mendukung perkembangan sosial dan ekonomi dalam sektor administrasi pertanahan nasional. Dalam pengaturannya disebutkan bahwa penerbitan sertipikat tanah elektronik dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali, untuk tanah yang belum terdaftar atau pengganti sertifikat tanah yang sudah terdaftar sebelumnya berupa analog menjadi bentuk digital.⁹³

Wawancara dengan Pegawai Layanan BPN

YFA : Assalamualaikum Mbak, Apa saja layanan Digitalisasi Layanan Pertanahan dan bagaimana pelaksanaannya ?

P : Waalaikumsalam , digitalisasi layanan ada 2 melalui situs www.go.id dan Sentuh , dan sekarang ada 4 sektor yaitu yang pertama Ht El yang berguna untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik , jadi segala macam berkas telah di digitalkan sehingga dapat meminimalisir pemalsuan dokumen

⁹² Wawancara dengan Bapak Muhammad, Pegawai BPN Ngawi, tanggal 12 Mei 2023

⁹³ Risti Dwi Ramasari & Shella Aniscasary, 2022, Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021, *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan*, Volume 2 Nomor 1, hal.5

biasanya dilakukan oleh mitra yaitu kreditur atau PPAT jadi pemohon langsung menghadap ke PPAT untuk diuruskan proses HT El, yang kedua Pengecekan Sertipikat yang berguna untuk mengetahui status kepemilikan tanah secara online melalui aplikasi Sentuh Tanahku, yang ketiga Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang berguna sebagai dasar penerbitan sertipikat hak atas tanah yang baru seperti proses konversi yaitu proses sertipikat pertama kali, yang keempat yaitu Informasi Zona Nilai Tanah yang berfungsi sebagai dasar penetapan pajak tanah dan mengetahui kisaran harga di lokasi yang akan di adakan peralihan hak.

Wawancara dengan Masyarakat

YFA : Assalamualaikum Ibu, mohon ijin bertanya apakah ibu disini akan memproses sertipikat tanah ?

YM : Iya mbak, saya akan melakukan proses peralihan hak sehingga harus mengetahui apakah sertipikat yang akan saya balik nama antara lapang dan kepemilikannya sama .

YFA : Apa proses digitalisasi yang akan ibu lakukan ?

YM : Saya akan melakukan pengecekan terlebih dahulu dan Zona Nilai tanah untuk mengetahui berapa pajak jual beli yang saya bayarkan

YFA : baik, apa ibu bisa melakukannya sendiri ?

YM : Saya ke kantor untuk mrminta bantuan dan panduan tetapi setelah itu bisa saya lakukan sendiri dirumah dan itu terbukti efektif dalam pelaksanaannya, jadi sekarang jika saya ingin membeli tanah saya lakukan pengecekan terlebih dahulu apakah sama atau tidak dengan kenyataan dan kata orang.

YFA : Baik, terimakasih informasinya ibu

YM : Sama – sama mbak.

Proses pelaksanaannya adalah sebagai berikut:

1. Pemohon datang ke BPN, dengan syarat :
 - a. Pemilik tanah yang mengganti Sertifikat tanahnya menjadi Elektronik harus memiliki atau menggunakan KTP Elektronik.
 - b. Pemilik atau pemegang hak wajib memiliki Email.
 - c. Memiliki bukti fisik berupa Sertifikat analog
2. Pemohon yang hak merasa datanya sudah lengkap maka dapat dilakukan registrasi alih media dan bisa membawa Sertifikat tanah yang analog ke kantor Badan Pertanahan Nasional untuk disimpan dan disatukan dengan warkah tanah yang ada sehingga proses alih media dapat dilakukan.
3. Selanjutnya, pantia akan melakukan verifikasi data yuridis spasial dan pemilik hak jika telah sesuai, hasilnya berupa Sertifikat Elektronik akan di kirim ke Email pemilik hak yang telah di berikan ke pantia pendaftaran sebelumnya.

Digitalisasi sertipikat tanah dianggap sebagai langkah progresif dalam menciptakan kepastian hukum dan menyajikan informasi sistem

administrasi pertanahan.⁹⁴ Menurut Radbruch, ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :⁹⁵

1. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah peraturan perundang-undangan.
2. Hukum itu didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti, artinya didasarkan pada kenyataan dan hakim tidak menggunakan penilaiannya sendiri, seperti melalui klausul umum kesopanan dan kemauan baik.
3. Kenyataan (fakta) harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
4. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Apa yang dikatakan oleh Gustav Radbruch diatas didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Pendaftaran hak atas tanah merupakan sarana penting dalam membangun dan mewujudkan kepastian hukum dan penataan kembali penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah.⁹⁶ Untuk menjaga keamanan dan kepastian hukum hak atas tanah, maka setiap orang yang memperoleh dan memiliki hak hendaknya mengusahakannya agar dapat memiliki sertifikat hak atas tanah. Dengan demikian si pemilik sertifikat hak atas

⁹⁴ Ahmad & Rezky Amalia, 2021, Pengarsipan Elektronik Sertipikat Tanah Untuk Menjamin Ketersediaan Arsip Sebagai Alat Bukti Yang Sah Pada Sengketa Pertanahan. *Khazanah: Jurnal Pengembangan Kearsipan*, Volume 14, Nomor 1, hal. 58.

⁹⁵ Gustav Radbruch Terjemahan Shidarta, 2012, *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 56

⁹⁶ Elza Syarief, 2014, *Pensertifkation Tanah Bekas Hak Eigendom*, Kepustakaan Populer gramedia, Jakarta, hal.27

tanah tersebut akan lebih merasa aman dan tenang untuk mempergunakan haknya.

Gustav Radbruch berpendapat bahwa kepastian hukum merupakan merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 Jo Peraturan Pemerintahan Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.⁹⁷

Berdasarkan teori kepastian hukum diatas, terbitnya Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik yang memperkuat dasar regulasi keberlakuan perubahan sertipikat fisik menjadi sertipikat digital (sertipikat-el) juga diharapkan dapat meningkatkan kepastian hukum, efisiensi, serta perlindungan hukum bagi masyarakat serta menurunkan jumlah sengketa tanah di Indonesia. Layanan pertanahan digital berupa sertipikat elektronik yang pengaturannya memiliki tujuan guna menjamin terpenuhinya asas-asas kecepatan dan ketepatan waktu,

⁹⁷ Alimuddin, 2021, Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *Journal : SASI*, Volume 27Nomer 3, hal. 335.

keterbukaan, serta kemudahan dan terjangkau. Selain pemenuhan asas-asas tersebut, layanan pertanahan digital diharapkan mampu untuk menunjang peningkatan pelayanan di bidang pertanahan secara efektif dan efisien yang senantiasa berinovasi seiring berkembangnya hukum dan teknologi informasi.⁹⁸

Sistem komputerisasi di Kementerian ATR/BPN telah ada sejak tahun 1997 yang dikenal dengan *Land Office Computerization* (LOC) yang bertujuan untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan, meningkatkan dan mempercepat pelayanan dibidang pertanahan, meningkatkan kualitas informasi pertanahan, mempermudah pemeliharaan data pertanahan, menghemat *space/storage* untuk penyimpanan data-data pertanahan dalam bentuk digital (*paperless*), meningkatkan kemampuan SDM pertanahan dibidang teknologi informatika/ komputer, melakukan standarisasi data dan sistem informasi dalam rangka mempermudah pertukaran informasi pertanahan serta menciptakan suatu sistem informasi pertanahan yang handal. Untuk mencapai tujuan tersebut, dilaksanakan 6 kegiatan utama yang meliputi instalasi perangkat keras, perangkat lunak sistem operasi dan aplikasi serta jaringan (*Local Area Network*), pelatihan bagi sistem administrator, operator, manajemen dan kepala kantor selaku pimpinan tertinggi, sosialisasi bagi kepala kantor dan staf pelaksana, pendampingan pada masa implementasi, konversi data tekstual dan spasial dari bentuk

⁹⁸ Nurul Farahita, 2022, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Mendukung Implementasi Transformasi Digital Layanan Pertanahan Terkait Sertipikat Elektronik, *Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS"*, Volume VI, Nomor 1, hal.118

hardcopy menjadi digital, dukungan terhadap permasalahan sistem maupun aplikasi dari BPN Pusat.⁹⁹

Pelayanan digitalisasi layanan pertanahan di BPN Ngawi dilaksanakan melalui situs www.bpn.go.id. Melalui website ini disediakan berbagai fitur serta informasi terkait dengan tugas pokok dan fungsi BPN RI. Saat ini Kementerian ATR/BPN telah mengimplementasikan empat layanan pertanahan digital, diantaranya Hak Tanggungan Elektronik (HT-El), pengecekan sertipikat, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), dan informasi Zona Nilai Tanah. Adapun dua layanan elektronik yang akan ditambah Kementerian ATR/BPN yaitu akta jual beli tanah dan peralihan hak.¹⁰⁰

Selain itu, pelaksanaan digitalisasi layanan pertanahan di Kabupaten Ngawi juga menggunakan aplikasi Sentuh Tanahku. Sentuh Tanahku menyajikan fitur untuk partisipasi plot bidang tanah jika sertifikat tanah belum terdata sebagai persil bidang pada peta yang bisa diperiksa pada fitur lokasi bidang tanah. Berbagai informasi syarat-syarat pengurusan pelayanan juga disajikan beserta simulasi biaya yang interaktif sehingga dapat memprediksi besaran biaya yang diperlukan untuk pengurusan layanan tersebut.¹⁰¹

Melalui aplikasi Sentuh Tanahku, Kementerian ATR/BPN telah mendongkrak sistem yang ideal bagi kebutuhan masyarakat di era 4.0.

⁹⁹ Tim Peneliti Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian ATR/BPN, *Paper Kebijakan Reformasi Birokrasi*, Tahun 2015, hal. 9.

¹⁰⁰ <https://infopublik.id/kategori/>, diakses tanggal 12 Mei 2023 Pukul 15.33 WIB

¹⁰¹ <https://indonesia.go.id/>, diakses tanggal 12 Mei 2023 Pukul 15.50 WIB

Sentuh Tanahku adalah aplikasi yang dibuat untuk menjawab berbagai permasalahan pertanahan masyarakat. Aplikasi ini tersedia untuk ponsel pintar dengan sistem operasi Android maupun iOS dan telah dilengkapi dengan berbagai fitur. Layanan yang tersedia di aplikasi ,Sentuh Tanahku antara lain Scan QR, Info Berkas, Plot Bidang Tanah, Lokasi Bidang Tanah, Info Sertipikat, dan Info Layanan. Berikut ini adalah panduan penggunaan aplikasi Sentuh Tanahku:¹⁰²

1. Download atau Unduh Aplikasi Sentuh Tanahku

Aplikasi Sentuh Tanahku Kementerian Agraria dan Tata Ruang/
Badan Pertanahan Nasional tersedia dalam versi Android dan iOS.

Untuk versi Android, aplikasi ini dapat diunduh melalui alamat URL
<https://play.google.com/store/apps/details?id=id.go.bpn.sentuh>.

Sementara itu, untuk iOS, Sentuh Tanahku dapat diunduh melalui
alamat URL: <https://itunes.apple.com/id/app/sentuh-tanahku/id1287142144?mt=8>.

2. Daftar Akun Baru

Setelah mengunduh aplikasi dan meng-*install*, pertama kali saat menggunakan aplikasi ini adalah mendaftar username dan password. Username tidak boleh mengandung spasi. Tahapannya adalah sebagai berikut:

- d. Lengkapi form pendaftaran
- e. Mendapatkan notifikasi pendaftaran

¹⁰² *Ibid.*,

- f. Cek email Anda dan klik link aktivasi akun
- g. Klik tombol aktivasi
- h. Pengguna telah diaktifkan, silakan login

3. Halaman Login/Masuk

Pengguna harus memasukkan username dan password dengan benar untuk masuk dalam aplikasi,. Apabila lupa password, pengguna dapat mereset password tersebut dengan menyentuh link lupa password. Masukkan *Username* dan *password* kemudian klik tombol “masuk”. Apabila *username* dan *password* benar, maka pengguna akan masuk ke menu utama sentuh tanahku.

4. Menu Notifikasi

Perangkat mobile menerima notifikasi secara *real-time* dari sistem dan menampilkan info tersebut pada *header bar* untuk Android dan *notification center* pada iOS.

5. Menu Info Berkas

Menu info berkas digunakan untuk mengetahui berkas yang dimohon pada Kantor Pertanahan. Daftar Berkas Pengguna menampilkan informasi daftar perkembangan pengurusan berkas (jika user terverifikasi). Rincian Berkas Pengguna menampilkan rincian informasi berkas dari salah satu daftar berkas. Pencarian Berkas menampilkan pencarian terhadap informasi berkas tertentu. Informasi Berkas (akun terverifikasi) menampilkan daftar berkas yang terkait dengan pemilik akun baik sebagai pemohon maupun kuasa akan

ditampilkan sebagai daftar berkas (berdasarkan NIK). Pengguna dapat menyentuh daftar tersebut untuk melihat detail berkas. Kemudahan yang ditawarkan adalah pengguna terverifikasi tidak perlu mengingat nomor berkas.

6. Menu Info Sertifikat

Menampilkan informasi daftar kepemilikan beserta rincian sertifikat. Jika sertifikat fisik belum tersedia pada daftar kepemilikan sertifikat, pengguna dapat melaporkan informasi sertifikat yang belum tersedia tersebut. Daftar Anggunan berfungsi untuk Menampilkan informasi daftar kode agunan dari sertifikat. Daftar sertifikat yang terkait dengan pemilik akun akan ditampilkan sebagai daftar kepemilikan (berdasarkan NIK). Pengguna dapat menyentuh daftar tersebut untuk melihat detail sertifikat. Dari detail sertifikat tersebut, pengguna dapat melihat lokasi bidang tanahnya di peta atau membantu plotting bidang tanah tsb jika belum terpetakan (lihat Pencarian Lokasi Bidang Tanah). Kemudahan yang ditawarkan adalah pengguna terverifikasi tidak perlu mengingat nomor sertifikatnya di seluruh wilayah Indonesia. Jika kepemilikannya belum muncul, pengguna dapat melaporkan kepemilikannya melalui aplikasi ini. Sebagaimana dijelaskan sebelumnya, dari menu informasi sertifikat pengguna dapat melaporkan kepemilikannya. Untuk melaporkan sertifikat kepemilikan, pengguna perlu mengetahui nomor sertifikat berikut wilayah administrasinya. Selain itu, pengguna diwajibkan

mengupload foto sertifikat yang dilaporkan agar dapat dicross check dengan buku tanah di Kantor Pertanahan. Selanjutnya Kantor Pertanahan akan melakukan verifikasi data tersebut dan menyisipkan NIK pengguna ke dalam record buku tanah dimaksud dalam database KKP.

7. Menu Plot Bidang Tanah

Untuk melakukan plotting bidang, pengguna harus memasukkan nomor sertifikat yang akan diplotting. Selanjutnya pengguna harus menggambar bidang tanah tersebut di peta sesuai dengan bentuk dan lokasinya. Selanjutnya, dengan menyentuh menu simpan plot, maka data akan tersimpan di *server*. Kantor Pertanahan akan memverifikasi data tersebut kemudian. Jika plot bidang telah diverifikasi, maka bidang akan muncul di plot bidang.

8. Menu Lokasi Bidang Tanah

Pengguna memilih wilayah administrasi dari suatu bidang tanah, kemudian memasukkan jenis hak dan nomornya. Dengan menyentuh tombol proses, maka lokasi bidang tanah dimaksud akan ditunjukkan pada peta. Peta tersebut bersifat interaktif, pengguna dapat menggeser, memperbesar, bahkan memutar peta.

9. Menu Info Layanan

Daftar dan Pencarian Info Layanan menyajikan daftar informasi layanan dan disertakan juga fitur pencarian layanan untuk memudahkan pengguna untuk mengetahui informasi syarat, biaya, dan

jangka waktu penyelesaian, serta simulasi biaya. Pengguna dapat memilih jenis layanan yang diinginkan atau mencari berdasarkan kata kunci. Dengan menyentuh layanan yang dimaksud, Sentuh Tanahku akan menampilkan persyaratan, waktu (sesuai SPOPP 1/2010), tarif biaya (sesuai PP 128 / 2015) berikut simulasi biaya.

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 yang menjadi keterkhawatiran terbesar dari masyarakat akan sistem yang mudah di bobol atau di-hack.¹⁰³ Selain permasalahan keamanan digital, kesiapan aparatur negara, pejabat lain yang ditugaskan (dalam hal ini PPAT) dan kesiapan masyarakat atas transformasi sertipikat tanah ditakutkan akan menciptakan goncangan dan kekhawatiran atas layanan administrasi pertanahan. Dengan demikian diperlukan pengkajian sistem secara tepat oleh pemerintah untuk merealisasikan ide digitalisasi administrasi pertanahan nasional.¹⁰⁴

Berdasarkan uraian diatas maka pelaksanaan digitalisasi layanan pertanahan di Kabupaten Ngawi dilakukan melalui situs www.bpn.go.id. Saat ini Kementerian ATR/BPN telah mengimplementasikan empat layanan pertanahan digital, diantaranya Hak Tanggungan Elektronik (HT-El), pengecekan sertipikat, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), dan

¹⁰³ <https://www.kompas.tv/>, di akses tanggal 20 Mei 2022, pukul 13.00 WIB

¹⁰⁴ Arsyilla & Tiurma, 2022, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Administrasi Pertanahan Melalui Sertipikat Tanah Elektronik, *PALAR (Pakuan Law Review)*, Volume 08, Nomor 01, ISSN:2614-1485, hal. 92

informasi Zona Nilai Tanah. Adapun dua layanan elektronik yang akan ditambah Kementerian ATR/BPN yaitu akta jual beli tanah dan peralihan hak. Pelaksanaan digitalisasi layanan pertanahan di BPN Ngawi selain melalui situs www.bpn.go.id juga dilakukan melalui aplikasi Sentuh Tanahku. Sentuh Tanahku adalah aplikasi yang dibuat untuk menjawab berbagai permasalahan pertanahan masyarakat. Aplikasi ini tersedia untuk ponsel pintar dengan sistem operasi Android maupun iOS dan telah dilengkapi dengan berbagai fitur. Layanan yang tersedia di aplikasi ,Sentuh Tanahku antara lain Scan QR, Info Berkas, Plot Bidang Tanah, Lokasi Bidang Tanah, Info Sertipikat, dan Info Layanan.

B. Efektivitas Digitalisasi Layanan Pertanahan Guna Pencegahan Mafia Tanah di Kabupaten Ngawi

Efektivitas merupakan kemampuan melaksanakan tugas, fungsi dari pada suatu organisasi atau sejenisnya yang tidak adanya tekanan atau ketegangan diantara pelaksanaannya. Pengertian tersebut mengartikan bahwa efektivitas merupakan tahap dicapainya keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai. Berbeda dengan pendapat Susanto, yang memberikan definisi tentang Efektivitas merupakan daya pesan untuk mempengaruhi atau tingkat kemampuan pesan-pesan untuk mempengaruhi. Jadi dapat diartikan jika efektifitas sebagai suatu pengukuran akan tercapainya tujuan yang telah direncanakan sebelumnya secara matang. Efektivitas juga dapat diartikan

sebagai ukuran berhasil tidaknya suatu tujuan. Apabila berhasil mencapai tujuannya, maka dikatakan telah berjalan dengan efektif.¹⁰⁵

Efektivitas dapat diartikan sebagai keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Selain itu efektivitas adalah hubungan antara output dan tujuan dimana efektivitas diukur berdasarkan seberapa jauh tingkat output atau keluaran kebijakan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Selanjutnya istilah efektivitas adalah pencapaian tujuan atau hasil yang dikehendaki tanpa menghiraukan faktor-faktor tenaga, waktu, biaya, pikiran, alat-alat dan lain-lain yang telah ditentukan.¹⁰⁶

Jadi dapat diartikan bahwa indikator efektivitas dalam arti tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya merupakan sebuah pengukuran dimana suatu target telah tercapai sesuai dengan apa yang telah direncanakan. Dapat disimpulkan bahwa efektivitas adalah suatu keadaan yang terjadi sebagai akibat dari apa yang dikehendaki. Misalkan saja jika seseorang melakukan suatu perbuatan dengan maksud tertentu dan memang dikehendakinya, maka perbuatan orang itu dikatakan efektif jika hasil yang dicapai sesuai dengan apa yang dikehendakinya dan telah direncanakan sebelumnya.

Mengukur efektivitas bukanlah hal yang sangat sederhana, karena efektivitas dapat dikaji dari berbagai sudut pandang dan tergantung pada siapa yang menilai serta menginterpretasikannya. Pengukuran efektivitas

¹⁰⁵ Ihyaul Ulum, 2004, *Akuntansi Sektor Publik*, Malang, UMM Press, hal. 294.

¹⁰⁶ Asnawi. 2013, *Efektivitas Penyelenggaraan Publik Pada Samsat Corner Wilayah Malang Kota*, *Skripsi S-1 Jurusan Ilmu Pemerintahan*, FISIP, UMM, hal.6

dapat dilakukan dengan melihat hasil kerja yang dicapai. Hal terpenting adalah efektifitas tidak menyatakan tentang berapa besar biaya yang dikeluarkan untuk mencapai tujuan tersebut. Efektivitas hanya melihat apakah proses program atau kegiatan tersebut telah mencapai tujuan yang telah ditetapkan.¹⁰⁷ Kriteria atau ukuran tentang pencapaian tujuan secara efektif atau tidak, antara lain:¹⁰⁸

1. Kejelasan tujuan yang hendak dicapai, hal ini dimaksudkan agar karyawan dalam pelaksanaan tugas mencapai sasaran yang terarah dan tujuan organisasi dapat tercapai.
2. Kejelasan strategi pencapaian tujuan, telah diketahui bahwa strategi adalah jalan yang diikuti dalam melakukan berbagai upaya dalam mencapai sasaran-sasaran yang ditentukan agar para implementer tidak tersesat dalam pencapaian tujuan organisasi.
3. Kejelasan analisa dan perumusan kebijaksanaan yang mantap, berkaitan dengan tujuan yang hendak dicapai dan strategi yang telah ditetapkan artinya kebijakan harus mampu menjembatani tujuan-tujuan dengan usaha-usaha pelaksanaan kegiatan operasional.
4. Perencanaan yang mantap, pada hakekatnya berarti memutuskan sekarang apa yang dikerjakan oleh organisasi dimasa depan.
5. Penyusunan program yang tepat suatu rencana yang baik masih perlu dijabarkan dalam program pelaksanaan yang tepat sebab apabila tidak,

¹⁰⁷ Ihyaul Ulum, *Op.Cit*, hal. 294

¹⁰⁸ Sondang P Siagian, 1986, *Organisasi, Kepemimpinan dan Perilaku Administrasi*, Gunung Agung, Jakarta, hal. 76.

para pelaksanaan akan kurang memiliki pedoman bertindak dan bekerja.

6. Tersedianya sarana dan prasarana kerja, salah satu indikator efektivitas program adalah kemampuan bekerja secara produktif. Dengan sarana dan prasarana yang tersedia dan mungkin disediakan oleh organisasi.
7. Pelaksanaan yang secara efektif dan efisien, bagaimana baiknya suatu program apabila tidak dilaksanakan secara efektif dan efisien maka organisasi tersebut tidak akan mencapai sasarannya, karena dengan pelaksanaan organisasi semakin didekatkan pada tujuannya.
8. Sistem pengawasan dan pengendalian yang bersifat mendidik, mengingat sifat manusia yang tidak sempurna maka efektivitas suatu program menuntut terdapatnya sistem pengawasan dan pengendalian agar program yang dibuat dapat terlaksana dengan baik.

Persoalan efektivitas hukum mempunyai hubungan sangat erat dengan persoalan penerapan, pelaksanaan dan penegakan hukum dalam masyarakat demi tercapainya tujuan hukum. Artinya hukum benar-benar berlaku secara filosofis, yuridis dan sosiologis. Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa efektivitas hukum berkaitan erat dengan faktor-faktor sebagai berikut:¹⁰⁹

1. Usaha menanamkan hukum di dalam masyarakat, yaitu penggunaan tenaga manusia, alat-alat, organisasi, mengakui, dan menaati hukum.

¹⁰⁹ Soerjono Soekanto, 1985, *Beberapa Aspek Sosial Yuridis Masyarakat*, Bandung, Alumni, hal. 45.

2. Reaksi masyarakat yang didasarkan pada sistem nilai-nilai yang berlaku. Artinya masyarakat mungkin menolak atau menentang hukum karena takut pada petugas atau polisi, menaati suatu hukum hanya karena takut terhadap sesama teman, menaati hukum karena cocok dengan nilai-nilai yang dianutnya.
3. Jangka waktu penanaman hukum yaitu panjang atau pendek jangka waktu dimana usaha-usaha menanamkan itu dilakukan dan diharapkan memberikan hasil.

Menurut Soerjono Soekanto tolok ukur efektivitas dalam penegakan hukum ada lima yaitu:¹¹⁰

1. Faktor Hukum

Hukum berfungsi untuk keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian hukum sifatnya konkret berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak.

2. Faktor Penegakan

Hukum Berfungsinya hukum, mentalitas atau kepribadian petugas penegak hukum memainkan peranan penting, kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas petugas kurang baik, ada masalah.

3. Faktor Sarana atau Fasilitas Pendukung

¹¹⁰Soerjono Soekanto, 2007, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada. Jakarta, hal. 5.

Faktor sarana atau fasilitas pendukung mencakup perangkat lunak dan perangkat keras. Menurut Soerjono Soekanto bahwa penegak hukum tidak dapat bekerja dengan baik, apabila tidak dilengkapi dengan kendaraan dan alat-alat yang profesional. Maka sarana atau fasilitas mempunyai peranan yang sangat penting di dalam penegakan hukum. Tanpa adanya sarana atau fasilitas tersebut, atau mungkin penegak hukum menyasikan peranan yang seharusnya dengan peraturan yang aktual.

4. Faktor Masyarakat

Penegak hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Setiap warga masyarakat atau kelompok sedikit banyaknya mempunyai kesadaran hukum. Persoalan yang timbul adalah taraf kepatuhan hukum, yaitu kepatuhan hukum yang tinggi, sedang, atau kurang. Adanya derajat kepatuhan hukum masyarakat terhadap hukum, merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum yang bersangkutan.

5. Faktor Kebudayaan

Kebudayaan pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai mana yang merupakan konsepsi-konsepsi yang abstrak mengenai apa yang dianggap baik sehingga diikuti dan apa yang dianggap buruk maka dihindari.

Kelima faktor di atas saling berkaitan dengan eratnya, karena menjadi hal pokok dalam penegakan hukum, dan sebagai tolak ukur dari efektivitas

penegakan hukum. Dari lima faktor penegakan hukum tersebut faktor penegak hukumnya sendiri merupakan titik sentralnya.

Digitalisasi layanan pertanahan di Indonesia saat ini ada 4 (empat) sektor. Keempat layanan digital tersebut yakni pengecekan Sertifikat tanah, hak tanggungan, roya, dan informasi zona nilai tanah. Jika keempat sistem layanan digital tersebut belum memberikan hasil dan capaian yang baik mestinya jangan terburu-buru menerapkan Sertifikat tanah elektronik. Langkah selanjutnya dari pihak BPN untuk menerapkan Sertifikat Tanah Elektronik dengan melakukan uji coba, karena memang dalam aturannya pemberlakuan Sertifikat Tanah Elektronik adalah secara bertahap. Langkah awal pihak BPN menerapkan Sertifikat tanah –el melalui *pilot project*.¹¹¹

Berdasarkan teori efektivitas, digitalisasi layanan pertanahan secara efektif dapat mencegah praktik mafia tanah serta mencapai *strategic goal* kementerian ATR/BPN. Adapun *strategic goal* Kementerian ATR/BPN tahun 2025 meliputi:¹¹²

1. Terwujudnya keadilan pertanahan.
2. Mendaftarkan bidang-bidang tanah di seluruh Indonesia.
3. Penataan ruang berbasis RDTR untuk mewujudkan tujuan pembangunan berkelanjutan yang mendorong pertumbuhan ekonomi.

¹¹¹ Wisnu, Implementasi Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Elektronik Oleh Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal, *Tesis Hukum*, Tahun 2022, Unissula, Semarang, hal. 81

¹¹² Fajar, Percepatan Digitalisasi Dan Validasi Data Untuk Mendukung Pelayanan Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Utara, *Laporan Aksi Perubahan* , Kementerian Agraria Dan Tata ruang/BPN Tahun 2021, hal.9

4. Meningkatkan standar kompetensi SDM menuju birokrasi berstandar dunia.
5. Mewujudkan Kantor Layanan Modern yang memberikan produk, layanan dan pusat informasi pertanahan & tata ruang secara elektronik berbasis teknologi informasi.
6. Mengoptimalkan layanan informasi pertanahan dan tata ruang sebagai basis penerimaan negara dalam rangka self financing.
7. Mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah dengan memberlakukan sistem pendaftaran tanah stelsel positif.

Berdasarkan *strategic goal* yang kelima di atas serta mencermati salah satu arah kebijakan ATR/BPN tahun 2021-2025 yaitu terwujudnya kantor layanan modern dengan memberikan produk dan layanan pertanahan dan tata ruang secara elektronik maka Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi harus menjadi kantor yang dapat bertransformasi menuju pada layanan elektronik. Pelayanan pertanahan secara elektronik memerlukan data yang valid. Pasal 27 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 5 Tahun 2021 menyatakan bahwa Kantor Pertanahan melakukan persiapan pelaksanaan Pelayanan HT-el, meliputi validasi data, pendaftaran akun, pendaftaran dan Tanda Tangan Elektronik.

Badan Pertanahan Kabupaten Ngawi memutuskan untuk membuat kebijakan untuk memperlihatkan keseriusan dalam peningkatan pelayanan melalui *e-Government* demi efektivitas layanan, transparansi, dan efisiensi

misalnya dengan mewajibkan bagi Bank sebagai kreditur untuk menggunakan HT-el dalam mendaftarkan HT, terbukti langkah ini memberi dampak terhadap permohonan HT untuk badan hukum sebagai kreditur semuanya melalui sistem HT-el.¹¹³

Kehadiran aplikasi Sentuh Tanahku juga ditujukan pemerintah agar terjalannya simbiosis mutualisme antara Kementerian ATR/BPN dengan masyarakat. Sentuh Tanahku adalah aplikasi yang dibuat untuk menjawab berbagai permasalahan pertanahan masyarakat secara online. Aplikasi Sentuh Tanahku diharapkan mampu membantu masyarakat dalam mengetahui informasi pertanahan secara berkala, transparan, dan akhirnya menghindari dari berbagai kasus penipuan. Sehingga secara garis besar, aplikasi Sentuh Tanahku menjadi salah satu inovasi dan pengembangan layanan pertanahan dalam mengakomodir kebutuhan masyarakat.

Lewat aplikasi Kementerian ATR/BPN juga akan mendapat data partisipatif yang dapat membantu perbaikan Sistem Informasi Pertanahan (GeoKKP). Hadirnya aplikasi Sentuh Tanahku yang bisa dinikmati masyarakat secara luas juga bertujuan untuk:

1. Mensosialisasikan program strategis ATR/BPN.
2. Menyampaikan informasi status kepemilikan bidang tanah (blokir, berakhirnya hak, status berkas).
3. Untuk inventarisasi BMN yang belum terpetakan oleh instansi lain.

¹¹³ Wawancara dengan Bapak Muhammad, Pegawai BPN Ngawi, tanggal 12 Mei 2023

4. Membantu Petugas Ukur/Surveyor Kadaster Berlisensi menemukan bidang tanah di lapangan.
5. Mengetahui data suatu bidang tanah sebelum dilakukan transaksi jual beli/hak tanggungan
6. Sebagai pengingat terhadap kepemilikan sertifikat, maupun kewajiban agunan.
7. Mengetahui biaya, waktu dan persyaratan layanan BPN dalam rangka meningkatkan transparansi layanan pertanahan.
8. Melakukan pelacakan status berkas permohonan di kantor pertanahan untuk meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan layanan.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) terus berupaya meningkatkan pelayanan pertanahan lebih mudah dan ditangani lebih cepat. Maka menjelang akhir tahun 2023, akan menambah dua layanan elektronik. Adapun dua layanan elektronik yang akan ditambah Kementerian ATR/BPN yaitu akta jual beli tanah dan peralihan hak. Aplikasi Sentuh Tanahku tentu juga akan semakin memudahkan cara kerja dalam proses jual beli tanah.¹¹⁴ Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Hadi Tjahjanto (ATR/BPN) mengatakan, penerapan sistem pemerintahan berbasis elektronik (SPBE) di lingkungan kerjanya telah berjalan dengan baik. Karenanya pelayanan terhadap masyarakat harus ditingkatkan.¹¹⁵

¹¹⁴ <https://www.rumah.com/>, diakses tanggal 15 Mei 2023 Pukul 15.33 WIB

¹¹⁵ <https://www.indopos.co.id/>, diakses tanggal 16 Mei 2023 Pukul 20.00 WIB

Berdasarkan teori efektivitas, kebijakan pemberlakuan sertipikat tanah elektronik dalam Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia adalah merupakan suatu *beleid* yang dikeluarkan oleh Kementrian ATR/Ka.BPN yang secara efektif meningkatkan pelayanan bidang pertanahan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah, mengurangi timbulnya sengketa dan konflik kepemilikan tanah, serta mencegah meluasnya mafia tanah.¹¹⁶ Selain itu dilihat dari bentuknya, sertipikat tanah elektronik ialah dokumen elektronik yang bermuatan data pertanahan secara ringkas dan lengkap serta dilindungi dengan program kode unik yang dibuat melalui sistem Kementerian ATR/BPN.

Terdapat beberapa hal yang harus digarisbawahi dalam Permen ATR/BPN No. 1/2021 diantaranya ialah:

1. Berdasarkan Pasal 2 Permen ATR/BPN No. 1/2021 menyatakan bahwa “Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik diberlakukan secara bertahap yang ditetapkan oleh Menteri” dengan mempertimbangkan kesiapan infrastruktur, sarana, prasarana serta kesadaran masyarakat.¹¹⁷
2. Pasal 4 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 1/2021 menyatakan bahwa penyelenggaraan Sistem Elektronik untuk pelaksanaan pendaftaran

¹¹⁶ Ana Silviana, 2021, Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran tanah di Indonesia, *Jurnal Administrative Law & Governance* 4, no. 1, hal. 60.

¹¹⁷ Dirjen PHPT Kementerian ATR/BPN, “Sertipikat Elektronik Menuju Pelayanan pertanahan Modern Berstandar Dunia,” pemaparan terkait sertipkat elektronik. <https://ppid.kamparkab.go.id/public/dokumen/2021/02/6d2a83cfe4f546e402919cd76077e589.pdf> , diakses pada 17 Maret 2022.

tanah meliputi pengumpulan data, pengolahan data serta penyajian data.

3. Pasal 4 ayat (3) Permen ATR/BPN No. 1/2021 menyebutkan bahwa hasil penyelenggaraan Sistem Elektronik berupa dokumen elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dan/atau dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik.
4. Pasal 6 Permen ATR/BPN No. 1/2021 menyatakan bahwa penerbitan Sertipikat-el untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar (Pasal 7,8,11 atau penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el untuk tanah yang sudah terdaftar Permen ATR/BPN No. 1/2021. Sedangkan untuk tanah yang sudah terdaftar mekanismenya berdasarkan Pasal 14-16 Permen ATR/BPN No. 1/2021.
5. Pasal 9 ayat (3) Permen ATR/BPN No. 1/2021 menyatakan bahwa Nomor Identifikasi bidang tanah merupakan nomor referensi yang digunakan dalam setiap kegiatan pendaftaran tanah.
6. Kendala yang dihadapi PPAT dalam hal pengunggahan dokumen APHT yang dibuat olehnya dalam format file PDF atau Word, selain menambah beban kerja PPAT karena harus melakukan proses *scanning* dokumen, dokumen APHT tetap harus dicetak untuk ditandatangani secara manual. Begitu juga dengan pernyataan PPAT terkait pertanggungjawaban PPAT atas kebenaran formal dan material

dokumen yang disampaikan oleh penghadap atau klien yang merupakan dokumen penunjang pembuatan APHT.¹¹⁸

Kementerian ATR/BPN juga menegaskan bahwa sertipikat fisik atau analog tidak akan ditarik dan masih tetap berlaku. Penggantian sertipikat akan dilakukan pada saat terjadi pemeliharaan data. Hal-hal lain yang perlu diperhatikan dalam sertipikat-el adalah ada 3 (tiga) hal yang membedakan antara sertipikat analog dan sertipikat digital yakni perbedaan fisik dimana sertipikat analog berupa buku sedangkan sertipikat elektronik berupa data elektronik atau file elektronik, informasi yang terdapat dalam sertipikat elektronik adalah informasi tentang *Restriction and Responsibility* dan yang terakhir terkait metode pengamanannya, sertipikat selektronik menggunakan Hash Code, QR Code dan Tanda Tangan Elektronik.¹¹⁹

Dokumen elektronik menurut Pasal 1 angka (2) Permen ATR/BPN No.1 Tahun 2021 ialah 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

¹¹⁸ Pandam Nurwulan, 2021, Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 28, no.1, hal. 197.

¹¹⁹ Nurul Farah, *Op.cit.*, hal. 121

memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya”¹²⁰.

Kembali pada tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah di Indonesia, bahwa pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian Hukum (*rechts kadaster*) hak atas tanah. tujuan akhir dari proses perndaftaran tanah adalah terbitnya dokumen tanda bukti hak atas kepemilikan tanah yang kemudian disebut dengan Sertifikat, baik Sertifikat hak atas tanah, Sertifikat hak tanggungan, sertipikar wakaf ataupun sertipikan rumah susun. Terkait dengan tanda kepemilikan suatu tanah apa saja bentuknya adalah bisa, misalnya berbentuk Leter C/D, Girik, Pipil, SKT, SPPT PBB dan lain-lain. Bukti kepemilikan hak atas tanah yang dilindungi oleh Hukum adalah Sertifikat yang dihasilkan dari proses pendaftaran tanah. Sertifikat tanah elektronik, sebagai bukti kepemilikan elektronik yang diakui oleh UU ITE khususnya yang diatur dalam Pasal 6. Dari sisi Hukum persoalan pembuktian Sertifikat Tanah Elektronik tidak menjadi masalah. Dari segi validitas tidak ada persoalan apalagi juga sudah dikuatkan dalam Pasal 5 Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021.

Kekhawatiran yang terjadi dimasyarakat adalah apabila terjadi kebocoran data (*hacker*). Apabila penulis lihat dari berbagai ulasan dari para Pejabat BPN baik melalui diskusi virtual, media online ataupun hasil webinar, bahwa Badan Pertanahan Nasional sudah menyiapkan antisipasi kebocoran data melalui kerja sama dengan BSSN (Badan Siber dan Sandi

¹²⁰ *Ibid.*, hal.122

Negara), yaitu lembaga Pemerintah Republik Indonesia yang didirikan pada tahun 2017 bertugas melaksanakan keamanan siber secara efektif dan efisien dengan memanfaatkan, mengembangkan, dan mengkonsolidasikan semua unsur yang terkait dengan keamanan siber.

Dasar Hukum pengaturan tentang BSSN diatur dalam Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 28 Tahun 2021 tentang Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN). Tugas BSSN salah satunya adalah dalam rangka mewujudkan keamanan, perlindungan, dan kedaulatan siber nasional serta meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional. Dalam pendaftaran tanah elektronik, keamanan dokumen elektronik tersimpan dalam pangkalan data yang diamankan melalui BSSN. Upaya lain yang dilakukan oleh BPN adalah Dokumen Elektronik, tandatangan elektronik tidak tersimpan dalam satu server. Apabila dilihat dari upaya BPN sebagai penyelenggara Pendaftaran Tanah Elektronik, maka ada itikad baik agar keamanan dan kenyamanan masyarakat dalam pemilikan dan perlindungan Hukum terhadap hak atas tanah tercapai.

Kekhawatiran lain dari masyarakat pemilik tanah yang terdaftar dengan diberlakukannya Sertifikat –El adalah karena santernya pemberitaan di media sosial maupun media online yang kadang hanya mempersepsikan secara sepotong-sepotong dari isi suatu Pasal dalam peraturan perundang-undangan. Seperti komentar tentang penarikan Sertifikat analog oleh Kepala Kantor Pertanahan. Pasal 16 Permen tentang Sertifikat Elektronik mengatur terdiri dari 4 (empat) ayat yaitu:

1. Ayat (1) : bahwa penggantian Sertifikat menjadi Sertifikat-el termasuk pengganti Buku Tanah, Surat Ukur dan/atau gambar denah Satuan Rumah Susun menjadi Dokumen Elektronik.
2. Ayat (2) : bahwa penggantian Sertifikat -el dicatat dalam Buku Tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun.
3. Ayat (3) : bahwa Kepala Kantor Pertanahan menarik Sertifikat analog untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada Kantor Pertanahan.
4. Ayat (4) : bahwa seluruh warkah dilakukan alih media (scan) dan disimpan pada Pangkalan Data.

Pasal 16 di atas tidak bisa diterjemahkan secara terpisah-pisah, ketentuan tersebut adalah satu kesatuan dalam 4 (empat) ayat. Artinya, penarikan Sertifikat analog oleh Kepala Kantor Pertanahan dilakukan apabila pemilik Sertifikat (pemilik tanah) sudah mengganti Sertifikat analog menjadi Sertifikat -El. Tidak ada perintah dan dilarang bagi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk menarik Sertifikat analog serta merta dengan keluarnya Permen tersebut, Permen tersebut diberlakukan secara bertahap.

Pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ngawi sudah mempersiapkan secara maksimal baik dari sektor SDM maupun infrastruktur di Kantor nya masing-masing. Bagi masyarakat yang tidak paham terhadap pendaftaran Tanah Elektronik nantinya proses akan dibantu oleh pihak Kantor Pertanahan. Pendaftaran tanah pertamakali maupun alih

data ganti ke elektronik Kantor Pertanahan dilakukan sudah melalui transfer data enkripsi. Pelaksanaan pendaftaran tanah masih dilakukan oleh Kantor Pertanahan hanya hasilnya adalah berbentuk Sertifikat –el.¹²¹

Banyak masyarakat akan mendukung digitalisasi layanan pertanahan karena itu bisa meningkatkan transparansi. Mereka dapat dengan mudah mengakses informasi tentang kepemilikan tanah, proses transaksi, dan dokumen-dokumen terkait, yang akan membuat praktik mafia tanah sulit untuk disembunyikan.¹²² Bila sistem digital berfungsi dengan baik, masyarakat akan merasakan manfaatnya dalam bentuk pemrosesan yang lebih cepat dan efisien. Ini dapat mengurangi biaya dan waktu yang dibutuhkan dalam proses transaksi tanah. Dengan digitalisasi, masyarakat dapat mengajukan permohonan atau melacak status permohonan mereka secara online, yang menghilangkan kebutuhan untuk mengunjungi kantor pertanahan fisik. Hal ini akan lebih nyaman dan meminimalkan peluang untuk suap atau pungutan liar.¹²³

Meski penerapannya secara bertahap, membangun kesadaran masyarakat (*public awareness*) pemilik tanah untuk alih media dan manfaatnya tetap ditingkatkan, Sertifikat Tanah Elektronik merupakan keniscayaan, karena lebih memberikan kepastian Hukum kepemilikan tanah dan meminimalisir mafia tanah dan sengketa Pertanahan. Pelayanan pendaftaran tanah secara elektronik yang menghasilkan Sertifikat Tanah Elektronik penyimpanan di BPN akan lebih aman dari banjir, aman dari

¹²¹ Wawancara dengan Bapak Muhammad, Pegawai BPN Ngawi, tanggal 12 Mei 2023

¹²² Wawancara dengan Ibu Sofi, warga Jatirejo Ngawi, tanggal 12 Mei 2023

¹²³ Wawancara dengan Bapak Rudi, warga Jatirejo Ngawi, tanggal 12 Mei 2023

kebakaran ataupun aman dari tindakan kehilangan atau pencurian dari pihak pemilik tanah.

Efektif maupun tidak dari sebuah peraturan hukum terkait efektivitas pada hukum ditinjau dari optik sosiologi hukum, hukum adalah fenomena empiris, dan sifatnya hanya dapat dipahami dengan melihatnya dari perspektif masyarakat. Pengetahuan tentang bentuk hukum diperlukan untuk menguji efektivitas hukum. Dalam segala upaya agar dapat mencapai hal-hal yang dituju dalam pembangunan yakni sistem hukum bisa berperan dengan mendukung. Ketidakefektifan dari sistem hukum pasti dapat memberi hambatan bagi pencapaian tujuan. Apabila tingkah laku individual pada kehidupan bermasyarakat disesuaikan terhadap muatan yang menjadi ketentuan pada peraturan secara hukum yang diberlakukan, maka sistem hukum tersebut dapat dikatakan efektif.¹²⁴

Kendala pelaksanaan efektivitas digitalisasi pelayanan pertanahan untuk pencegahan mafia tanah di Kabupaten Ngawi dapat meliputi :¹²⁵

1. Infrastruktur yang terbatas

Digitalisasi pelayanan pertanahan membutuhkan infrastruktur teknologi informasi yang memadai, seperti akses internet yang stabil dan cepat. Kendala ini dapat diatasi dengan meningkatkan investasi dalam infrastruktur digital di wilayah tersebut, termasuk penyediaan akses internet yang lebih baik.

¹²⁴ Nyoman Mahayu, 2021, Efektivitas Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Melalui Sarana Elektronik pada PT. BPR Pedungan Denpasar, *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 2, No. 3, hal.613

¹²⁵ Wawancara dengan Bapak Muhammad, Pegawai BPN Ngawi, tanggal 12 Mei 2023

2. Keterbatasan pemahaman teknologi

Beberapa pegawai pelayanan pertanahan mungkin tidak memiliki pemahaman yang memadai tentang teknologi digital. Hal ini dapat menghambat penerapan efektif sistem digital. Solusinya adalah dengan menyelenggarakan pelatihan dan pelatihan keterampilan digital kepada pegawai yang terlibat dalam pelayanan pertanahan.

3. Keamanan data

Digitalisasi pelayanan pertanahan melibatkan pengumpulan, penyimpanan, dan pertukaran data yang sensitif. Masalah keamanan data menjadi penting untuk mencegah akses yang tidak sah atau penyalahgunaan data. Solusinya adalah dengan menerapkan protokol keamanan yang kuat, seperti enkripsi data, autentikasi pengguna, dan kebijakan perlindungan data yang ketat.

4. Rendahnya kesadaran masyarakat

Masyarakat mungkin tidak sepenuhnya menyadari manfaat dan prosedur digitalisasi pelayanan pertanahan. Hal ini dapat menghambat adopsi dan efektivitas sistem digital. Solusinya adalah dengan meningkatkan kesadaran melalui kampanye penyuluhan yang efektif, seperti sosialisasi melalui media sosial, seminar, atau lokakarya.

5. Perubahan budaya organisasi

Implementasi digitalisasi memerlukan perubahan budaya organisasi yang mungkin sulit dilakukan. Pegawai pelayanan pertanahan perlu menerima dan beradaptasi dengan perubahan

tersebut. Solusinya adalah dengan melibatkan pegawai dalam proses perencanaan dan pelaksanaan digitalisasi, memberikan pelatihan dan dukungan yang memadai, serta membangun budaya yang mendorong inovasi dan penggunaan teknologi.

Untuk mengatasi kendala-kendala tersebut, penting untuk melibatkan berbagai pihak yang terkait, termasuk pemerintah daerah, instansi pertanahan, dan masyarakat. Kolaborasi yang baik antara pihak terkait dapat mempercepat proses digitalisasi pelayanan pertanahan dan meminimalkan risiko kegiatan mafia tanah di Kabupaten Ngawi.

Berdasarkan uraian diatas disimpulkan bahwa efektivitas digitalisasi layanan pertanahan guna pencegahan mafia tanah di Kabupaten Ngawi efektif dapat mencegah praktik mafia tanah serta mencapai *strategic goal* kementerian ATR/BPN. Layanan pertanahan online memudahkan masyarakat untuk mengurus tanahnya dan dapat terhindar dari calo atau mafia tanah, aplikasi sentuh tanahku membantu masyarakat dalam mengetahui informasi pertanahan secara berkala, transparan, dan akhirnya menghindari dari berbagai kasus penipuan, sedangkan sertipikat elektronik berupa dokumen elektronik yang bermuatan data pertanahan secara ringkas dan lengkap serta dilindungi dengan program kode unik yang dibuat melalui sistem Kementerian ATR/BPN, sehingga melindungi pemilik dari sertipikat yang dipalsukan oleh mafia tanah. Digitalisasi layanan pertanahan merupakan suatu *beleid* yang dikeluarkan oleh Kementerian ATR/Ka.BPN yang secara efektif meningkatkan pelayanan bidang pertanahan dalam

rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah, mengurangi timbulnya sengketa dan konflik kepemilikan tanah, serta mencegah meluasnya mafia tanah.



C. Contoh Akta/Litigasi Yang Berkaitan

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

YOPHINADIYYUL FAUQALIDA ARTHA, S.H., M.K.N

Daerah Kerja: Kabupaten Ngawi

SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor : 2500-IX-2011 Tanggal 31 Desember 2011

Jl. Sompok Baru Nomor XX Kabupaten Ngawi, Jawa Timur

Telp (024) 5678911, Fax (024) 5678912

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : xxx/2xxx

Lembar Kedua

Pada hari ini, Senin tanggal 21-1-2023 (dua puluh januari dua ribu dua tiga) hadir di hadapan saya YOPHINADIYYUL FAUQALIDA ARTHA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan - Nasional tanggal 31 Desember 2015 nomor : xx-IX-xx diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, ----- yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Ngawi dan berkantor di Jalan Sompok Baru Nomor xx, Ngawi dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I.-Nyonya MAULIDA RIFKIAH, lahir di Ngawi pada tanggal 03 April 1987, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Ngawi Pemegang Nomor Induk Kependudukan 1217071212110002. -----

Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam Akta ini, telah mendapat persetujuan dari suaminya, yaitu : -----

Tuan SULAIMAN, lahir di Kabupaten Ngawi, pada tanggal 5 Desember 1988, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kabupaten Ngawi, Jawa Timur, pemegang Nomor Induk Kependudukan : 12170343432001.

-Sebagaimana ternyata dalam Surat Kuasa dan Persetujuan yang dibuat- dibawah tangan, tertanggal 20 Januari 2021 dan telah dilegalisasi oleh BAMBANG HERRY, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Ngawi, dibawah Nomor : 3113/Leg/XI/2021. -----

Pemegang hak tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak; selaku Pemberi Hak Tanggungan. -----

Untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama . -----

II.-Tuan RAFI FAHRUDIN, lahir di Padang, pada tanggal 13 Agustus 1977, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Anggur Nomor 4, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 005, Kelurahan xx, Kabupaten Ngawi pemegang Nomor Induk Kependudukan : 31756433471001, -----

Selaku Pejabat Sementara Branch Manager Cabang Ngawi PT. Bank xxxx.

Dalam hal ini bertindak dalam Jabatannya tersebut, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 41 Tanggal 20 Januari 2021 dengan demikian berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana Akta Nomor 160 tanggal 22 Oktober 2019, yang telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Tanggal 11 Februari 2019 Nomor 12 dan Tambahahn Berita Negara Republik Indonesia Nomor 1455, yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Akta Nomor 66 tanggal 27

September xxx, yang dibuat dihadapan FATHIAH, Sarjana Hukum, Notaris di Ngawi, yang laporannya telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan surat nomor AHU-AH.01.03.-0084212 tanggal xxx , berwenangbertindak untuk dan atas nama PT. Bank Muamalat berkedudukan dan berkantor pusat di Ngawi, dengan alamat Jalan xxx Kabupaten Ngawi selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan.-----

Untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua.-----

Para penghadap dikenal oleh saya Pejabat.-----

Para Pihak menerangkan : bahwa oleh Pihak Kedua dan Nyonya MAULIDA RIFKIAH,-----

selaku Debitur, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang piutang yang dibuktikan dengan : -----

akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, yang dibuktikan dengan Akad Pembiayaan Murabahah, yang dibuat di Kantor PT. Bank xxx yang aslinya diperlihatkan kepada saya; -----

bahwa untuk menjamin pelunasan hutang/fasilitas pembiayaan Debitur/Nasabah, sejumlah Rp. 778.980.000,- (tujuh ratus tujuh puluh delapan juta sembilan ratus delapan puluh ribu Rupiah),-----

berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya(selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. 445.000.000,- (empat ratus empat

puluh lima juta Rupiah), oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, Peringkat I (Pertama) atas objek berupa 01 (satu) hak -
- atas tanah yang diuraikan dibawah ini :-----

Hak Guna Bangunan Nomor : 4312/Ngawi, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 Oktober 2012, Nomor 00237/2012 seluas 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB) : 32.02.07.04.05633 ; terletak di :-----

- Propinsi : Jawa Timur -----
- Kabupaten : Ngawi -----
- Kecamatan : xxxx -----
- Kelurahan : xxxx -----
- Jalan : xxxx -----

yang diperoleh oleh Pihak Pertama berdasarkan : -----

Akta Jual Beli tertanggal xxxxxxxxxxxxxxxxxx, Nomor : 736/2019, yang dibuat dihadapan Saya, Pejabat. Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada saya, PPAT. untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ; -----

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga :-----

Segala sesuatu yang berada, berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut yang karena sifatnya dan/atau peruntukannya dan/atau tujuannya dan/atau menurut ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia dinyatakan sebagai benda tidak

bergerak, terutama atas 1 (satu) unit bangunan permanen yang dilengkapi dengan aliran listrik dan air. -----

Untuk selanjutnya hak atas tanah dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Objek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya. -----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :-----

-----Pasal 1-----

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat.

-----Pasal 2-----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini :-----

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan. -----
- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Objek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan

kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua. -----

- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Objek Hak-----

Tanggungjawab berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang meliputi letak Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. -----

- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama: -----

- a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian- sebagian; -----

- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;-----

- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi --

- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan. -----

- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas ; dan-----

- f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. -----

- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek Hak Tanggungan Pertama atas Objek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama. -
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Objek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga. -----
- Dalam hal Objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Objek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya. -----
- Pihak Pertama akan mengasuransikan Objek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan

oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya. Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Objek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor. -----

- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan; dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan. -----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Objek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Objek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya.-----

- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar.-----

- Semua kekuasaan yang diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dengan akta ini adalah kekuasaan-kekuasaan tetap yang tidak dapat dicabut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditetapkan dalam Undang-Undang dan merupakan bagian yang penting dan tidak dapat dipisahkan dari akta ini dan perjanjian utang piutang yang bersangkutan berikut segala perubahannya yang tidak akan dicabut tanpa adanya kekuasaan-kekuasaan tersebut.-----

-----Pasal 3-----

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/ surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut. -----

-----Pasal4-----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan

segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri
Kabupaten Ngawi -----

-----Pasal 5-----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan
Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Debitur (Pihak Pertama). -----

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

1.-Nona AMELIA HARTONO, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jl
Anggur Nomor xx, Ngawi pemegang Nomor Induk Kependudukan:
2171095507xxxxxx.. -----

2.-Nona RISKIA HASANAH, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di
Perumahan Garden xxx Blok xxx Nomor 07, Rukun Tetangga xx, Rukun Warga
xx, Ngawi Nomor Induk Kependudukan : 1271135607xxxxxx. -----

-Keduanya pegawai pada kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah 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, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala
Kantor Pertanahan Kabupaten Ngawi, untuk keperluan pendaftaran Hak
Tanggungan yang diberikan dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd.

ttd.

MAULIDA RIFKIAH

RAFI FAHRUDIN

Saksi

Saksi

ttd.

ttd.

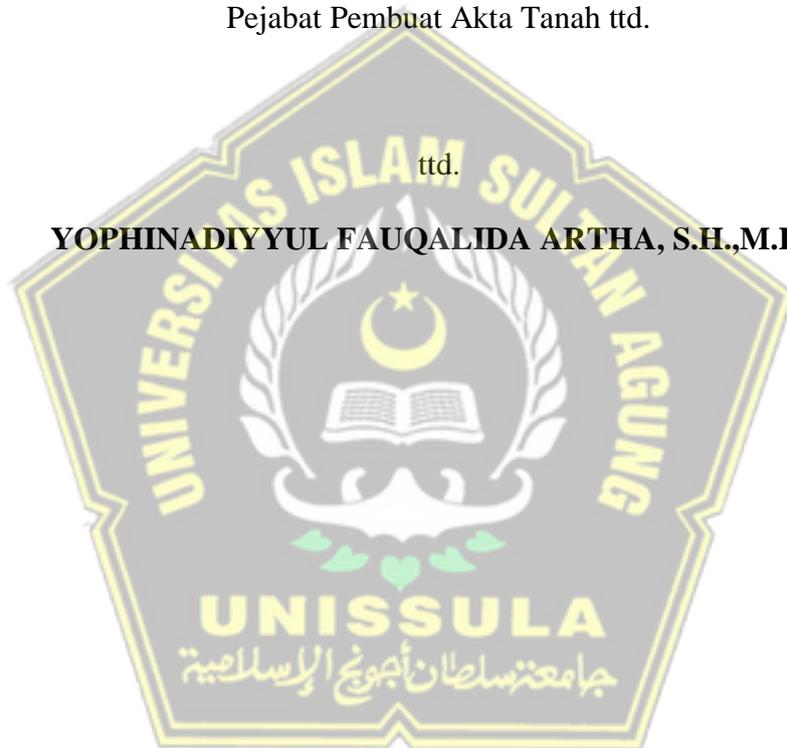
AMELIA HARTONO

RISKIA HASANAH

Pejabat Pembuat Akta Tanah ttd.

ttd.

YOPHINADIYYUL FAUQALIDA ARTHA, S.H.,M.KN



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

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

1. Pelaksanaan digitalisasi layanan pertanahan di Kabupaten Ngawi dilakukan melalui situs www.bpn.go.id. Saat ini Kementerian ATR/BPN telah mengimplementasikan empat layanan pertanahan digital, diantaranya Hak Tanggungan Elektronik (HT-EI), pengecekan sertipikat, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), dan informasi Zona Nilai Tanah. Adapun dua layanan elektronik yang akan ditambah Kementerian ATR/BPN yaitu akta jual beli tanah dan peralihan hak. Pelaksanaan digitalisasi layanan pertanahan di BPN Ngawi selain melalui situs www.bpn.go.id juga dilakukan melalui aplikasi Sentuh Tanahku. Sentuh Tanahku adalah aplikasi yang dibuat untuk menjawab berbagai permasalahan pertanahan masyarakat.
2. Efektivitas digitalisasi layanan pertanahan guna pencegahan mafia tanah di Kabupaten Ngawi efektif dapat mencegah praktik mafia tanah serta mencapai *strategic goal* Kementrian ATR/BPN. Layanan pertanahan online memudahkan masyarakat untuk mengurus tanahnya dan dapat terhindar dari calo atau mafia tanah, aplikasi sentuh tanahku membantu masyarakat dalam mengetahui informasi pertanahan secara berkala, transparan, dan akhirnya menghindari dari berbagai kasus

penipuan, sedangkan sertipikat elektronik berupa dokumen elektronik yang bermuatan data pertanahan secara ringkas dan lengkap serta dilindungi dengan program kode unik yang dibuat melalui sistem Kementerian ATR/BPN, sehingga melindungi pemilik dari sertipikat yang dipalsukan oleh mafia tanah. Digitalisasi layanan pertanahan merupakan suatu beleid yang dikeluarkan oleh Kementrian ATR/Ka.BPN yang secara efektif meningkatkan pelayanan bidang pertanahan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah, mengurangi timbulnya sengketa dan konflik kepemilikan tanah, serta mencegah meluasnya mafia tanah. Kendala pelaksanaan efektivitas digitalisasi pelayanan pertanahan untuk pencegahan mafia tanah di Kabupaten Ngawi yaitu infrastruktur yang terbatas, keterbatasan pemabahan teknologi, keamanan data, rendahnya kesadaran masyarakat, perubahan budaya organisasi. Solusi yang dapat dilakukan yaitu meningkatkan investasi infrastruktur digital, memberikan pelatihan kepada pegawai, menerapkan protokol keamanan yang kuat, serta memberikan penyuluhan kepada masyarakat.

B. Saran

Berdasarkan simpulan diatas, saran penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Kepada Pemerintah agar membuat perturan perundang-undangan yang tegas, khusus, tersinergi mengatur tentang Pemberantasan Mafia

Tanah sehingga penanganan pemberantasan kejahatan mafia tanah dapat dilakukan dengan efektif dan maksimal.

2. Kepada BPN agar melakukan sosialisasi yang masif terkait dengan digitalisasi layanan pertanahan, agar masyarakat tidak kesulitan untuk mengurus tanahnya.
3. Kepada Masyarakat agar memahami pentingnya menjaga hak kepemilikan atas tanah dengan melibatkan para pihak terkait seperti Notaris PPAT,



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Al-Qur'an Surah Al-Anbiya

Al-Qur'an Surah Hud

B. Buku

Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta.

Adrian Sutedi, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.

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

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

Elza Syarief, 2014, *Pensetifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Kepustakaan Populer gramedia, Jakarta.

Fajar, Percepatan Digitalisasi Dan Validasi Data Untuk Mendukng Pelayanan Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka Utara, *Laporan Aksi Perubahan*, Kementerian Agraria Dan Tataruang/BPN Tahun 2021.

G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta.

Gustav Radbruch Terjemahan Shidarta, 2012, *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.

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

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

John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.

- Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak atas tanah*, Jakarta, Kencana.
- M.Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung.
- Martini Hadari, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Nasution, 1983, *Sosiologi pendidikan*, Bumi aksara, Jakarta.
- Paulus Hadisoeparto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- Petunjuk Teknis Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah, Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah.
- Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta.
- 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, 1976, *Mengenal Antropologi Hukum*, Alumni, Bandung.
- _____, 1983, *Penegakan Hukum*, Bina Cipta, Bandung.
- _____, 1985, *Beberapa Aspek Sosial Yuridis Masyarakat*, Bandung, Alumni.
- _____, 1988, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Ramadja Karya., Bandung.
- _____, 1998, *Pengantar Penelitian Hukum* , UI Press, cetakan ke-3, Jakarta
- _____, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sondang P Siagian, 1986, *Organisasi, Kepemimpinan dan Perilaku Administrasi*, Gunung Agung, Jakarta.

- Sudargo Gautama, 1981, *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.
- Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.
- Tim Peneliti Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian ATR/BPN, *Paper Kebijakan Reformasi Birokrasi*, Tahun 2015.
- Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta.

C. Jurnal dan Karya Ilmiah

- Aarce Tehupeior, 2023, *Role Model of Eradicating the Land Mafia in Indonesia*, BALTIC JOURNAL OF LAW & POLITICS: A Journal of Vytautas Magnus University Volume 16, Number 3.
- Ahmad & Rezky Amalia, 2021, Pengarsipan Elektronik Sertipikat Tanah Untuk Menjamin Ketersediaan Arsip Sebagai Alat Bukti Yang Sah Pada Sengketa Pertanahan. Khazanah: *Jurnal Pengembangan Kearsipan*, Volume 14, Nomor 1.
- Alimuddin, 2021, Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *Journal : SASI*, Volume 27 Nomer 3.
- Ana Silviana, 2021, Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran tanah di Indonesia, *Jurnal Administrative Law & Governance* 4, no. 1.
- Anatami & Darwis, 2017, *Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertipikat Ganda Atas Sebidang Tanah*, *Jurnal Hukum Samudera Keadilan* 12, Nomor 1.
- Arif Rahman, & Muammar, 2021, Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah, *Juridica : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Volume 3 Nomor 1.
- Arsyilla & Tiurma, 2022, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Administrasi Pertanahan Melalui Sertipikat Tanah Elektronik, *PALAR (Pakuan Law Review)*, Volume 08, Nomor 01, ISSN:2614-1485.
- Asnawi, 2013, Efektivitas Penyelenggaraan Publik Pada Samsat Corner Wilayah Malang Kota , *Skripsi S-1 Jurusan Ilmu Pemerintahan*, FISIP, UMM
- Dian Cahyaningrum, 2021, Pemberantasan Mafia Tanah, *Jurnal Info Singkat: Kajian Singkat Terhadap Isu Aktual Dan Strategis*, Vol. XIII, No.23/I/Puslit.

- Eliana, 2007, Sistem Administrasi Pelayanan Publik Permohonan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan, *Jurnal Surya Kecana Sakti: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan* 7, no.1
- Ginting, 2020, *Policies on prevention and eradication of land mafia: Agrarian reform in Indonesia*, *Journal: Utopía y Praxis Latinoamericana*, vol. 25, no. Esp.2, pp. 255-263, <https://www.redalyc.org/journal/279/27963185027/html/>
- Margareta Sevilla Rosa Angelin, Inez Devina Clarissa, & Zefaki Widigdo, 2021, Kasus Mafia Tanah Yang Menimpa Nirina Zubir : Apakah Akibat Dari Lemahnya Hukum Pertanahan, *Jurnal SEMNASTEKMU 2021*, Volume 1 No 1.
- Maulida Soraya Ulfah & Denny Suwondo, 2019, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Demak. *Prosiding : Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*. Unissula Semarang.
- Mega Puspa Kusumajati, 2023, Pertanggungjawaban Hukum Pidana Terhadap Notaris Sebagai Oknum Mafia Tanah, *Jurnal Education and development*, Volume 11 Nomor 1.
- Mustofa, 2018, Digitalisasi Koleksi Karya Sastra Balai Pustaka Sebagai Upaya Pelayanan Di Era Digital Natives, *Jurnal Perpustakaan Universitas Airlangga*, Vol. 8 No. 2.
- Ni Made Rian Ayu Sumardani, & I Nyoman Bagiastra, 2021, *Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksiesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik*. *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 06 No. 02.
- Nurhayati, 2017, Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal Al-Muqaranah : Jurnal Perbandingan Hukum dan Mazhab*, Volume 5 Nomor 1..
- Nurul Farahita, 2022, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Mendukung Implementasi Transformasi Digital Layanan Pertanahan Terkait Sertipikat Elektronik, *Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS"*, Volume VI, Nomor 1.
- Nyoman Mahayu, 2021, Efektivitas Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Melalui Sarana Elektronik pada PT. BPR Pedungan Denpasar, *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 2, No. 3.
- Pandam Nurwulan, 2021, Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 28, no.1.
- Putri, C. A., & Gunarto, 2018, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Vol. 5, Nomor (1).

- Rifan Agrisal Ruslan & Umar Ma'ruf, 2017, Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Jual Beli Tanah dengan Akta Ppat di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 3.
- Risti Dwi Ramasari & Shella Aniscasary, 2022, Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021, *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan*, Volume 2 Nomor 1.
- Rizky Permata, 2015, Penyelesaian Sengketa Pertanahan Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan, *Jurnal : Lentera Hukum*, Volume 2 Issue 3.
- Syarifah Lia, & Lathifah Hanim, 2017, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Jurnal Akta*, Vol. 4. No. 1.
- Wida Wirdaniati,dkk., 2022, Model Legalisasi Sertifikasi Tanah di Perdesaan dan Proyeksi Terhadap Nilai Manfaat Kepemilikan, *Jurnal Hukum Unissula*, Volume 38 Nomor 2.
- Wisnu, 2022, Implementasi Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Elektronik Oleh Notaris Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal, *Tesis Hukum*, Unissula, Semarang.
- Yunawati & Irwan, 2022, Pemberantasan Mafia Tanah Dengan Menggunakan Istrumen Hukum Pidana di Indonesia, *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2 Nomor 1.
- Zakie & Mukmin, 2016, Konflik Agraria yang Tak Pernah Reda, *Legality Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 24, Nomor 1.

D. Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 .

KUHPerdata

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus dan yurisprudensi.

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/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Tanah Elektronik.

E. Internet

<https://ngawikab.go.id/>,

<http://repository.stei.ac.id/>

<https://www.sinarpagibaru.id/>,

<https://www.lediknas.com/>

<https://kab-ngawi.atrbpn.go.id>

<https://radarnews.co.id/>

<https://www.kompas.com/>

<https://indonesia.go.id/>,

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

<https://www.rumah.com/>

<https://www.indopos.co.id>

