

**EFEKTIVITAS ADMINISTRASI PERTANAHAN SECARA
ONLINE DALAM PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH
PADA KANTOR BPN DI KABUPATEN KUDUS**

TESIS



Oleh:

SABELLA NURUL HIDMAH

NIM : 21302300129

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

**EFEKTIVITAS ADMINISTRASI PERTANAHAN SECARA
ONLINE DALAM PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH
PADA KANTOR BPN DI KABUPATEN KUDUS**

Diajukan untuk penyusunan Tesis

Program Studi Kenotariatan

Oleh:

SABELLA NURUL HIDMAH

NIM : 21302300129

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

**EFEKTIVITAS ADMINISTRASI PERTANAHAN SECARA
ONLINE DALAM PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH
PADA KANTOR BPN DI KABUPATEN KUDUS**

TESIS

Oleh:

SABELLA NURUL HIDMAH

NIM : 21302300129

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing
Tanggal,


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.
NIDN. 06-1508-790

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA




Dr. H. Sawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN. 0620046701

**EFEKTIVITAS ADMINISTRASI PERTANAHAN SECARA
ONLINE DALAM PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH
PADA KANTOR BPN DI KABUPATEN KUDUS**

TESIS

Oleh :

SABELLA NURUL HIDMAH

NIM : 21302300129

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 22 MEI 2025
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,

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

NIDN : 0605036205

Anggota

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

NIDN : 0615087903

Anggota

Dr. Shallman, S.H., M.Kn

NIDK: 8920940022

Mengetahui,

Rektor, Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN. 0620046701

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **SABELLA NURUL HIDMAH**

NIM : 21302300129

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Tesis saya yang berjudul “EFEKTIVITAS ADMINISTRASI PERTANAHAN SECARA ONLINE DALAM PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH PADA KANTOR BPN DI KABUPATEN KUDUS” adalah 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 di kemudian hari terbukti atau dapat di buktikan 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, 27 Mei 2025

Yang Menyatakan,



SABELLA NURUL HIDMAH

21302300129

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **SABELLA NURUL HIDMAH**

NIM : 21302300129

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul:

Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

“EFEKTIVITAS ADMINISTRASI PERTANAHAN SECARA ONLINE
DALAM PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH PADA KANTOR BPN DI
KABUPATEN KUDUS”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya 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, 27 Mei 2025

Yang Menyatakan,



SABELLA NURUL HIDMAH

21302300129

HALAMAN MOTTO

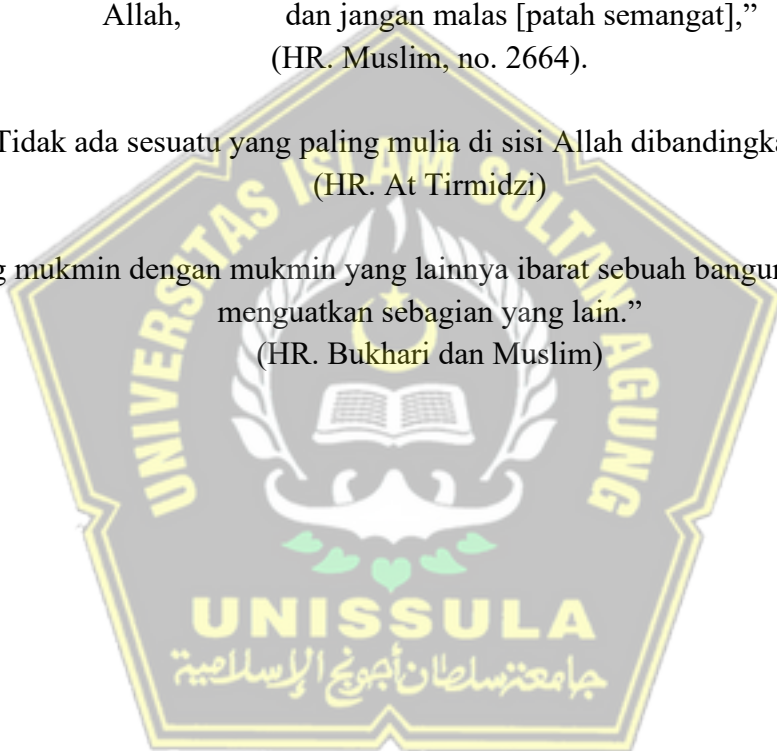
“Hai orang-orang yang beriman, Ingatlah kepada Allah sebanyak-banyaknya.”
(Q.S Al-Azhab: 41)

“Jadilah baik. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang berbuat baik.”
(Q.S Al Baqarah: 195)

“Semangatlah dalam hal yang bermanfaat untukmu, minta tolonglah kepada Allah, dan jangan malas [patah semangat],”
(HR. Muslim, no. 2664).

“Tidak ada sesuatu yang paling mulia di sisi Allah dibandingkan doa.”
(HR. At Tirmidzi)

“Orang mukmin dengan mukmin yang lainnya ibarat sebuah bangunan, sebagian menguatkan sebagian yang lain.”
(HR. Bukhari dan Muslim)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur Alhamdulillah Tugas Akhir ini Penulis persembahkan teruntuk orang-orang yang selalu hadir dan yang selalu memberi dorongan, perhatian, kasih dan sayangnya kepada penulis, dan kepada orang yang selalu setia hadir dalam kehidupan penulis khususnya untuk:

Ayah Penulis : HIDAYAT SETIARDI
Ibu Penulis : MAHMUDAH
Adik Penulis : REHAN HANIF AL-GHANI
Pasangan Penulis : BERLIAN ENGGAL PERMATA NANDA
Teman-teman Penulis : ZULFA, VILDA, IRSHA, EVA, MITA, DELLA,
BERLIN, MELLY

Serta teman-teman Magister Kenotariatan Unissula yang telah menemani selama perkuliahan, serta Almamater tercinta UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

alhamdulillah rabbil'alamin, dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT, berkat pertolongan-Nya dan kerja keras yang cukup lama, tesis yang berjudul **“EFEKTIVITAS ADMINISTRASI PERTANAHAN SECARA ONLINE DALAM PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH PADA KANTOR BPN DI KABUPATEN KUDUS”**

dapat penulis selesaikan. Sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita nabi agung Muhammad SAW, keluarga, para sahabat, dan umatnya sampai hari kiamat.

Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Dalam penulisan tesis ini, penulis telah mendapatkan bimbingan, petunjuk, saran-saran dan dukungan yang sangat bermanfaat, sehingga tesis ini dapat penulis selesaikan. Oleh sebab itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang kami hormati :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku Dosen Pembimbing atas segenap arahan, nasihat, ketelitian, masukan dan motivasi dalam terselesaikannya tesis ini.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan yang telah memberikan berbagai ilmu ketika penulis duduk di bangku kuliah S2 Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung.
6. Staf Administrasi, Staf Tata Usaha, dan Staf Perpustakaan Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung yang senantiasa memberikan kemudahan penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini;
7. Orang Tua Penulis yaitu Bapak Hidayat Setiardi, S. Kom dan Ibunda Penulis yaitu Mahmudah, Saudara Penulis yaitu Rehan Hanif Al-Ghani, dan Pasangan Penulis yaitu Berlian Enggal Permata Nanda yang senantiasa telah mendoakan, selalu memberi support kepada penulis dan seluruh pihak yang telah membantu serta mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
9. Serta tak lupa kepada teman-teman seperjuangan tercinta Kelas B Weekend Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah mengisi hari-hari perkuliahan dengan semangat, ceria dan tawa.

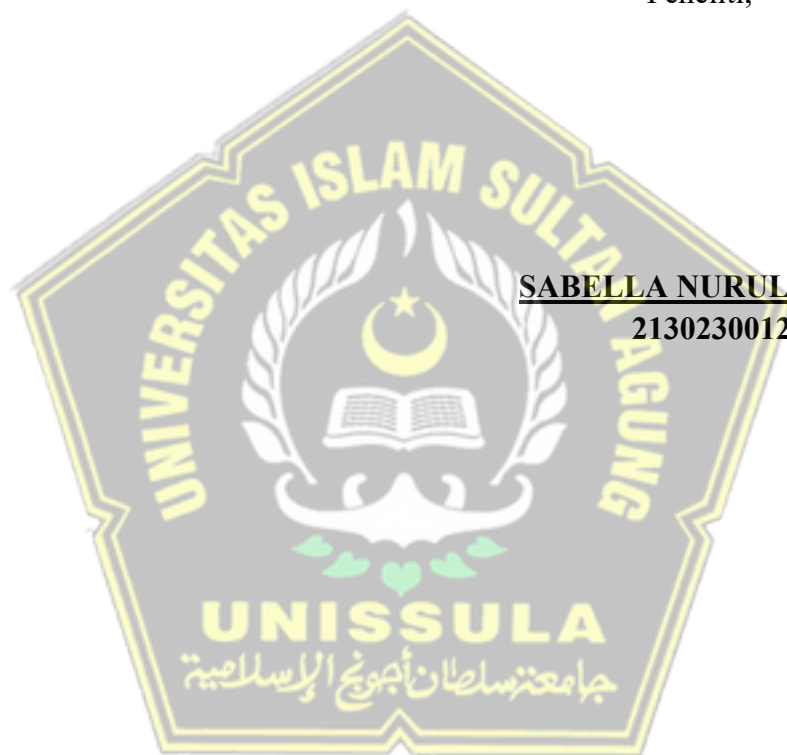
Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun penulis harapkan demi tersempurnanya tesis ini. Penulis berharap tesis ini mampu memberikan manfaat untuk menambah

pengetahuan bagi setiap orang yang membacanya, bagi Almamater Penulis, dan khususnya bagi penulis sendiri. Akhir kata penulis ucapkan terima kasih.

Billahi Taufiq Walhidayah

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 28 April 2025
Peneliti,



SABELLA NURUL HIDMAH
21302300129

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini untuk menganalisis kendala yang dihadapi oleh PPAT dalam pengurusan pertanahan secara online di kantor BPN Kabupaten Kudus dan untuk mengetahui dan menganalisis efektivitas Sistem Pelayanan Online di BPN Kabupaten Kudus dalam pelayanan pendaftaran tanah.

Penelitian ini membahas efektivitas layanan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor BPN yang ada di Kabupaten Kudus dalam rangka membantu masyarakat umum dan PPAT untuk menjalankan proses pendaftaran tanah secara elektronik. Penelitian ini juga menemukan bahwa layanan pendaftaran tanah secara online berperan penting dalam menjaga stabilitas sosial melalui integrasi BPN, PPAT, dan masyarakat, serta dinilai efektif karena selaras dengan aturan dan mendorong terciptanya kesejahteraan.

Studi ini menggunakan pendekatan yuridis empiris untuk menganalisis bagaimana layanan pendaftaran tanah secara elektronik dijalankan di kantor BPN Kabupaten Kudus, apa saja kendala yang terjadi dalam layanan tersebut serta penilaian masyarakat dan PPAT terhadap layanan pendaftaran tanah secara elektronik tersebut. Dalam analisis menggunakan teori Struktural Fungsionalisme Talcott Parsons dan menggunakan teori bekerjanya hukum William J. Chambliss dan Robert B. Seidman. Jenis data yang digunakan penelitian ini adalah data primer yang diperoleh dari observasi dan wawancara. Analisis dalam penelitian ini bersifat Evaluatif.

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa implementasi layanan pendaftaran tanah secara elektronik di Kabupaten Kudus terdapat kendala dalam prosesnya, kendala ini berpotensi memperlambat proses pendaftaran tanah. Meskipun terdapat beberapa kendala dalam prosesnya tetapi hal ini tidak membuat layanan pendaftaran pertanahan secara elektronik berkurang efektivitasnya, masyarakat umum dan PPAT sepakat bahwa adanya layanan pendaftaran tanah secara online mampu mengurangi antrean di Kantor BPN Kabupaten Kudus.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah secara Elektronik, BPN, Kabupaten Kudus

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the obstacles faced by Land Deed Officials (PPAT) in managing land affairs online at the BPN Office of Kudus Regency and to examine the effectiveness of the Online Service System in land registration services at the same office.

This research discusses the effectiveness of electronic land registration services at the BPN Office in Kudus Regency in assisting the general public and PPAT in conducting land registration electronically. It also finds that online land registration services play a crucial role in maintaining social stability through the integration of BPN, PPAT, and the community, and are considered effective as they align with existing regulations and contribute to public welfare.

This study employs an empirical juridical approach to analyze how electronic land registration services are implemented at the BPN Office in Kudus Regency, the challenges encountered in the process, and the perceptions of the public and PPAT regarding these services. The analysis is based on Talcott Parsons' Structural Functionalism theory and the theory of the functioning of law by William J. Chambliss and Robert B. Seidman. The research uses primary data obtained through observations and interviews, with the analysis being evaluative in nature.

The results show that the implementation of electronic land registration services in Kudus Regency encounters several obstacles that may slow down the process. However, despite these challenges, the effectiveness of the electronic land registration service remains high, with both the public and PPAT agreeing that it helps reduce queues at the BPN Office of Kudus Regency.

Keywords: *Electronic Land Registration, BPN, Kudus Regency*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
1. Manfaat Teoritis	9
2. Manfaat Praktis.....	9
E. Kerangka Konseptual	10
1. Efektivitas	11
2. Administrasi Pertanahan	12
3. Pelayanan Online	13
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	14
5. Badan Pertanahan Nasional (BPN)	14
6. Kabupaten Kudus.....	15
F. Kerangka Teori.....	15

G. Metode Penelitian.....	19
1. Jenis Penelitian.....	19
2. Metode Pendekatan	22
3. Jenis dan Sumber Data	24
4. Metode Pengumpulan Data	27
5. Metode Analisis Data	29
H. Sitematika Penulisan	29
BAB II.....	31
TINJAUAN PUSTAKA	31
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah	31
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	31
2. Dasar Hukum Hak Atas Tanah	33
3. Macam-Macam Hak Atas Tanah	34
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	35
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	35
2. Tujuan Pendaftaran Tanah	37
3. Tata Cara Pendaftaran Tanah	38
4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	39
C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah Elektronik	41
D. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional	44
1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional	44
2. Tugas dan wewenang Badan Pertanahan Nasional	44
E. Tinjauan Umum tentang Efektifitas dalam Perspektif Islam	47
BAB III	54
PEMBAHASAN	54
1. Kendala yang dihadapi oleh PPAT dalam pengurusan pertanahan secara online di kantor BPN Kabupaten Kudus.....	54
2. Efektivitas Administrasi Pertanahan Secara Online Di BPN Kabupaten Kudus Dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah	92
BAB IV	110
PENUTUP	110

1. Kesimpulan	110
2. Saran.....	111
DAFTAR PUSTAKA	113
LAMPIRAN.....	125
LAMPIRAN 1. Akta Jual Beli	125
LAMPIRAN 2. Surat Permohonan Izin Riset Ke Kantor BPN Kabupaten Kudus.....	132
LAMPIRAN 3. Dokumentasi Wawancara Riset Dengan Tita Yulianti – Pegawai Loker di Kantor BPN Kabupaten Kudus	133
LAMPIRAN 4. Dokumentasi Wawancara Riset Dengan Mita – Pegawai Notaris-PPAT SITI MUNIROH, S.H.....	134
LAMPIRAN 5. Dokumentasi Wawancara Riset Dengan Tyan – Masyarakat Umum.....	135



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Proses pembangunan nasional adalah salah satu upaya merealisasikan tujuan nasional yang telah tertera dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea 4, yakni “Melindungi segenap bangsa dan segenap tumpah darah Indonesia, meningkatkan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial”.

Tanah memiliki nilai yang sangat penting bagi manusia, karena hampir semua kebutuhan kita terkait dengan tanah, dari kelahiran hingga kematian. Terdapat hubungan emosional dan spiritual yang kuat antara manusia dan tanah. Tanah tidak hanya semata-mata dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis belaka, tetapi hubungan tanah dengan pemiliknya mengandung nilai-nilai budaya, adat, ekonomis, dan spiritual tertentu. Demikian juga bagi pemerintah, setiap pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah pasti membutuhkan tanah.¹

¹ Putri Bahagia Ningrum & Kami Hartono, 2020, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptls) Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 Studi Di Kabupaten Semarang”, *Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (Kimu) 4*, Universitas Islam Sultan Agung, hal. 633, dikutip dari Tongam Nadeak, 2018, “Implementasi Kebijakan Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Badan Pertanahan Nasional Kota Medan”, Universitas Sumatera Utara, Medan, hal. 1, https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/kimuh/article/view/12212&ved=2ahUKEwjx84Tu2aCLAxVnXWwGHWKdPIsQFnoECBIQAQ&usg=AOvVaw0t1RNdFhosaLf3_3QsFIS- diakses pada tanggal 31 Maret 2024, pukul 10.30 WIB

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia dan merupakan faktor penting bagi bangsa Indonesia baik sebagai daya produksi maupun sebagai pemukiman. Maka, pengelolaan tanah yang mencakup pengaturan kepemilikan, penggunaan, pengurusan hak-hak, serta pengukuran dan pencatatan tanah perlu diorganisir dengan cermat agar tanah dapat dimanfaatkan secara maksimal untuk kesejahteraan rakyat sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3). Dengan langkah tersebut, masalah-masalah terkait tanah seperti kepemilikan yang melanggar hukum, penggunaan tanah yang tidak tepat, sertifikat palsu, tumpang tindih sertifikat, manipulasi, dan lain sebagainya dapat diminimalkan, bahkan dalam kondisi yang memungkinkan, dapat dihilangkan sama sekali.

Pengaturan tanah di Indonesia memiliki kompleksitas yang tinggi dalam tataran hukum. Oleh karena itu, penguasaan dan pengelolaan tanah sebagai sumber kekayaan harus diatur secara ketat. Dalam hal ini, Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah menetapkan berbagai ketentuan mengenai hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh individu atau badan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UUPA.

Tanah mempunyai kedudukan yang strategis bagi pembangunan bangsa. Atas dasar hak menguasai dari Negara, maka untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah dan perlindungan hukum terkait kepemilikan tanah, Pemerintah menetapkan kebijakan agar tanah di seluruh wilayah Republik

Indonesia terdaftar, yang mana kegiatan ini disebut sebagai Pendaftaran Tanah hal ini tercantum dalam Pasal 19 UUPA. Pasal 19 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa proses pendaftaran ini mencakup beberapa hal, seperti pengukuran dan pemetaan tanah, pencatatan hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, serta pemberian dokumen resmi sebagai bukti kepemilikan, yang dikenal dengan sebutan Sertipikat yang ada dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertipikat tanah merupakan dokumen bukti hak kepemilikan atas tanah sebagai produk akhir dari proses pendaftaran tanah.

Era industri 4.0 dimana semua kegiatan dalam dibidang pemerintahan dan pelayanan publik menggunakan sistem elektronik yang terkoneksi secara cepat, mudah dan efektif sesuai dengan ketentuan didalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 71 tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik bagi sistem pemerintahan secara bertahap. Sejalan dengan sistem tersebut dibidang Pertanahan Nasional yang sudah menggunakan sistem eketronik sesuai dengan awal adanya aturan mengenai transaksi elektronik yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 mengalami perubahan sesuai yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 19 tahun 2016 tentang Informasi Transaksi Elektronik (ITE) yang sudah sejak awal mengakui adanya sertipikat elektronik selain dari sertifikat konvensional yang menjelaskan tentang sertifikat elektronik adalah sertifikat yang bersifat elektronik yang memuat Tanda Tangan Elektronik dan identitas yang

menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam Transaksi Elektronik yang dikeluarkan oleh Penyelenggara Sertifikasi Elektronik

Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sebagai satu-satunya instansi yang mampu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, daerah, dan sektoral dibidang pelayanan publik. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan mitra dari Kementrian ATR/BPN yang diberikan kewenangan dalam sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting yang dapat menentukan secara jelas hak dan kewajiban para pihak dalam hukum pertanahan serta menjamin kepastian hukum dan diharapkan dapat menghindari permasalahan-permasalahan pertanahan yang akan terjadi kemudian hari.

Mengingat bahwa seiring berjalannya zaman yang semakin modern dan berkembang pesatnya digitalisasi saat ini menjadikan penguasaan teknologi yang tepat sebagai indikator majunya sebuah negara.² Isu digitalisasi yang mencuat mengarah pada upaya pemerataan implementasi teknologi digital, diberbagai bidang dan berbagai daerah, hal ini berdampak pada berbagai lini

²Muhamad Ngafifi, 2014, “Kemajuan Teknologi Dan Pola Hidup Manusia Dalam Perspektif Sosial Budaya”, *Jurnal Pembangunan Pendidikan: Fondasi dan Aplikasi*, Volume 2, Nomor 1, hal. 34, <https://journal.uny.ac.id/index.php/jppfa/article/viewFile/2616/2171>, diakses pada tanggal 31 Maret 2024, pukul 09.30 WIB

kehidupan, termasuk kegiatan perdagangan dan tidak terkecuali pada pelayanan masyarakat dalam pemerintahan di Indonesia.³

Transformasi digital pada pelayanan masyarakat adalah perubahan pelayanan pemerintah dengan menggunakan teknologi informasi dan komunikasi dan menjadikan kegiatan pelayanan masyarakat yang semula dilakukan secara manual dapat dilakukan melalui teknologi informasi sehingga pelayanan masyarakat menjadi lebih mudah, cepat dan terorganisir dengan baik.⁴ Instansi pemerintah di Indonesia saat ini dipacu untuk dapat memberikan pelayanan terbaik melalui proses digitalisasi.

Pemerintah selalu mengupayakan memberikan pelayanan terbaik untuk proses digitalisasi yang sampai sekarang selalu diadakan pembaharuan di dalamnya. Salah satunya adalah pelayanan online dalam proses pendaftaran tanah. Kementerian ATR/BPN sebagai salah satu instansi pemerintah didorong untuk mengedepankan reformasi pengelolaan pertanahan terutama reformasi pelayanan kepada masyarakat dengan memanfaatkan teknologi informasi sehingga dapat memberikan pelayanan yang sama di seluruh penjuru Indonesia secara efektif dan efisien.⁵

³Irvan Maulana, 2023, "Penerapan Teknologi Informasi dalam Pelayanan Pertanahan", Kumparan, <https://kumparan.com/irvan-maulana-1693100971413404602/penerapan-teknologi-informasi-dalam-pelayanan-pertanahan-214VHySkX0A>, diakses pada 31 Maret 2024, pukul 10.00 WIB

⁴Sari Sisilianingsih et al., 2023, "Analisis Faktor Transformasi Digital Pelayanan Publik Pemerintah Di Era Pandemi", *Jurnal Teknologi Informasi dan Ilmu Komputer (JTIIK)*, Vol. 10, No. 4, hal. 886, https://www.researchgate.net/publication/373541300_Analisis_Faktor_Transformasi_Digital_Pelayanan_Publik_Pemerintah_Di_Era_Pandemi, diakses pada tanggal 31 Maret 2024, pukul 09.48 WIB

⁵Irvan Maulana, *Loc.Cit.*

Kementerian ATR/BPN dalam perannya mendorong kemajuan teknologi telah bertransformasi secara digital dalam memberlakukan layanan elektronik sejak tahun 2019 untuk memberikan kemudahan bagi penggunanya.⁶ Kementerian ATR/BPN juga telah mengimplementasikan Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (SPBE) dengan meluncurkan 7 Layanan Prioritas yang tertuang dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 440/SK-HR.02/III/2023, yaitu:

1. Pendaftaran Surat Keputusan;
2. Peralihan Hak;
3. Perubahan HGB/Hak Pakai menjadi Hak Milik melalui pemberian hak secara umum;
4. Penghapusan Hak Tanggungan/Roya baik Manual maupun Elektronik;
5. Pengecekan Sertipikat;
6. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);
7. Hak Tanggungan Elektronik;

Peluncuran inovasi tentang 7 Layanan Prioritas Pertanahan tersebut diharapkan dapat senantiasa meningkatkan pelayanan kepada masyarakat. Kementerian ATR/BPN juga senantiasa memberikan pemahaman tentang sertifikat elektronik kepada jajaran internal, masyarakat, serta kepada mitra

⁶Yulia Jaya Nirmawai& Indra Gunawan, 2021, “Transformasi Digital Kementerian ATR/BPN”, Newsletter ATR-BPN edisi 69 Maret 2021, hal. 2, <https://pubhtml5.com/tgsp/ddlh/basic/>, diakses pada 31 Maret 2024, pukul 10.00 WIB

Kementrian ATR/BPN yang salah satunya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris.⁷

Layanan Prioritas Pertanahan yang diluncurkan Kementrian ATR/BPN telah diterapkan oleh Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Kudus dan dapat diakses melalui web yang telah disediakan oleh Kementrian ATR/BPN. Penerapan 7 Layanan Prioritas Pertanahan di BPN Kudus diharapkan dapat memperpendek antrian di Kantor pertanahan dan menciptakan efektivitas antara petugas pelayanan dengan pengguna layanan pertanahan serta dapat mengurangi terjadinya praktik KKN serta mempermudah akses layanan pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris sebagai mitra daripada Kementrian ATR/BPN mempunyai tugas dan wewenang untuk membuat akta otentik terkait hak atas tanah dalam hal pendaftaran tanah pertama kali ataupun peralihan hak seperti yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris “Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau

⁷*Ibid*, hal. 3.

dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.” dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 24 Tahun 2016 pasal 1 Angka (1) “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*rechts kadaster*) hak atas tanah dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Karena, dengan melakukan pendaftaran tanah, maka pemilik bidang tanah tersebut akan mendapatkan dokumen tanda bukti hak sebagai alat bukti kepemilikan atas yang datanya dijamin kepastian hukumnya. Dokumen tanda bukti hak tersebut yang oleh PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebut dengan sertipikat tanah.

Aspek inilah yang akan diteliti lebih lanjut, yaitu apakah administrasi pertanahan secara online di Kantor BPN Kudus mampu mempermudah proses pelayanan terutama dalam hal pendaftaran peralihan hak atas tanah sehingga efektif dalam mendukung sebagian dari proses administrasi pertanahan yang dilakukan oleh PPAT sesuai tugas jabatannya.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kendala yang dihadapi oleh PPAT dalam pengurusan pertanahan secara online di kantor BPN Kabupaten Kudus?
2. Bagaimana efektivitas Administrasi Pertanahan Secara Online di BPN Kabupaten Kudus dalam pelayanan pendaftaran tanah?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala yang dihadapi oleh PPAT dalam pengurusan pertanahan secara online di kantor BPN Kabupaten Kudus
2. Untuk mengetahui dan menganalisis efektivitas Sistem Pelayanan Online di BPN Kabupaten Kudus dalam pelayanan pendaftaran tanah

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan kontribusi pada ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang hukum, terkait penyelesaian sengketa tanah melalui kantor pertanahan
- b. Sebagai pengembangan disiplin ilmu hukum dan menambah literatur akademis yang ada dengan memberikan data dan analisis baru.

2. Manfaat Praktis

Sarana bagi penulis untuk menyumbangkan pengetahuan dari hasil penelitian mengenai efektivitas sistem pendaftaran tanah secara online

melalui kantor pertanahan dalam membantu tugas dan jabatan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

- a. Bagi PPAT yaitu diharapkan dapat membantu dan memberi masukan serta tambahan pengetahuan mengenai permasalahan yang berkaitan dengan Administrasi Pertanahan Secara Online pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Kudus.
- b. Bagi Masyarakat yaitu memberi pengetahuan tentang Administrasi Pertanahan Secara Online pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Kudus sehingga masyarakat tidak lagi merasa dibingungkan.

E. Kerangka Konseptual

Sistem Pelayanan Online dalam kepengurusan Pertanahan merupakan wujud digitalisasi pelayanan publik di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Kudus sebagai Upaya untuk menciptakan efektivitas dalam layanan pendaftaran tanah. Untuk memastikan efektivitas pelayanan tersebut, dibutuhkan kerangka konseptual yang terstruktur dan menyeluruh. Berikut ini adalah kerangka konseptual yang mencakup aspek-aspek penting yang harus diperhatikan dalam mengevaluasi efektivitas pengurusan pertanahan berbasis online di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Kudus.

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 adalah kemampuan melaksanakan tugas, fungsi (operasi kegiatan program atau misi) daripada suatu organisasi atau sejenisnya yang tidak adanya tekanan atau ketegangan diantara pelaksanaannya. Jadi efektivitas hukum menurut pengertian di atas mengartikan 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.⁸

Efektivitas merupakan faktor utama dalam menciptakan pelayanan publik yang berkualitas. Efektivitas dapat diukur dari kemampuan sebuah lembaga pemerintah atau instansi dalam merespons kebutuhan masyarakat secara cepat, tepat, dan efisien. Pelayanan yang tanggap mencerminkan kemampuan instansi dalam memahami dan memenuhi harapan masyarakat, sekaligus menunjukkan komitmen terhadap peningkatan kualitas layanan secara berkelanjutan.

⁸Sabian Usman, 2009, *"Dasar-Dasar Sosiologi"*, Pustaka Belajar, Yogyakarta, hal. 13

2. Administrasi Pertanahan

Administrasi Pertanahan adalah suatu usaha dan manajemen yang berkaitan dengan penyelenggaraan kebijaksanaan pemerintah di bidang pertanahan dengan mengerahkan sumber daya untuk mencapai tujuan sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.⁹ Administrasi pertanahan merupakan bagian dari administrasi negara, karena administrasi pertanahan merupakan upaya pemerintah dalam menyelenggarakan kebijaksanaan di bidang pertanahan yang pelaksanaannya dilakukan BPN.¹⁰ Landasan hukum dalam UUD 1945 mengenai administrasi pertanahan terdapat dalam Bab XIV tentang kesejahteraan sosial, Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi sebagai berikut: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”¹¹

Menurut Oppen Heimer, hukum administrasi adalah sebagai suatu gabungan ketentuan-ketentuan yang mengikat badan-badan yang tinggi maupun rendah apabila badan itu menggunakan wewenangnya yang telah diberikan oleh hukum tata negara. Sedangkan menurut Logemann, hukum administrasi adalah seperangkat dari norma-norma yang menguji hubungan hukum istimewa yang diadakan untuk memungkinkan para

⁹Mira Novana Ardani (et.al),2022, “Persoalan Tertib Administrasi Pertanahan Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah yang Berkeadilan” *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, Vol. 4, No. 3, hal. 496, <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/jphi/article/view/15162/8042>, diakses pada 31 Maret 2024, pukul 11.00 WIB

¹⁰Purwaningdyah M Wahyuni & Agus Wahyudi, 2014, “*Administrasi Pertanahan. In: Konsep Dasar Administrasi dan Administrasi Pertanahan*”, Universitas Terbuka, Jakarta, hal.20

¹¹*Ibid.*

pejabat administrasi melakukan tugas mereka yang khusus. Bidang hukum administrasi pemerintahan sangat luas, banyak segi dan ragamnya. Dapat disimpulkan, hukum administrasi pemerintahan adalah hukum yang mengatur tentang kekuasaan pemerintah (eksekutif) dalam menjalankan wewenang di dalam kedudukan, tugas-tugas, dan fungsinya sebagai administrator negara termasuk pengambilan keputusan dan/atau tindakan.¹²

3. Pelayanan Online

Pelayanan online merupakan pelayanan secara virtual dengan menggunakan jaringan internet sebagai aksesnya. Pelayanan online merupakan suatu platform yang tercipta akibat perkembangan teknologi dan internet yang semakin maju dan canggih. Pelayanan publik adalah segala bentuk jasa pelayanan, baik dalam bentuk barang publik maupun jasa publik yang pada prinsipnya menjadi tanggung jawab dan dilaksanakan oleh Instansi Pemerintah di Pusat, di Daerah, dan di lingkungan Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah.¹³

Pelayanan online hadir untuk memberikan banyak manfaat kepada masyarakat dengan cara akses administrasi tanah menggunakan bantuan PC dan internet. Selain itu pelayanan online dibuat untuk meminimalisir kesalahan yang sering terjadi pada jenis layanan manual. Misalnya ada berkas yang hilang hingga gangguan lainnya

¹²Yudhi Setiawan et al., 2017, "*Hukum Administrasi Pemerintahan Teori dan Praktik (Dilengkapi Dengan Beberapa Kasus Pertanahan)*", Rajawali Pers, Jakarta, hal.1

¹³Sekretariat Tim Reformasi Birokrasi, "Standar Pelayanan LKPP", Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, <https://rb.lkpp.go.id/standar-pelayanan-lkpp/>, diakses pada 12 Desember 2024, pukul 09.00 WIB

4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ppat yang dinamakan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah pejabat yang berwenang membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.

Secara umum, peran ppat dapat disimpulkan sebagai profesi penting yang tugasnya spesifik untuk mengurus pembuatan dan pengelolaan akta tanah, termasuk segala aspek hukum dan administrasi yang terkait dengan pengelolaan akta tanah. Menurut Pasal 12 Lingkup kerja PPAT adalah terbatas yaitu hanya untuk satu daerah saja yang masih termasuk dalam provinsi tempat mereka bekerja. Selain itu pengangkatan dan pemberhentian jabatan serta pengawasan PPAT dilakukakan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

5. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintah di Indonesia yang memiliki peransentral dalam mengatur administrasi pertanahan di seluruh wilayah negara. Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertanggung jawab atas pemetaan, pendaftaran, dan pemutakhiran data pertanahan. Fungsi utamanya mencakup penyelenggaraan administrasi

pertanahan, penerbitan sertifikat tanah, penyelesaian sengketa tanah, serta pengelolaan informasi pertanahan secara efektif.

Sesuai dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat 3, Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan untuk mengatur dan menjaga tanah serta sumber daya alam yang terkandung di dalamnya agar dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya oleh rakyat. Dengan demikian Badan Pertanahan Nasional (BPN) memainkan peran yang sangat penting dalam menjaga kepastian hukum atas kepemilikan tanah, yang merupakan fondasi utama dalam pembangunan ekonomi dan sosial di Indonesia.

6. Kabupaten Kudus.

Kabupaten Kudus terletak di bagian utara Provinsi Jawa Tengah yang memiliki keberagaman agama dan budaya di mana Masyarakat dari berbagai latar belakang hidup berdampingan secara harmonis. Pemerintahan Kabupaten Kudus berkomitmen untuk mewujudkan tata kelola yang transparan, akuntabel, dan berorientasi pada pelayanan publik yang berkualitas. Pemerintah daerah berupaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan selalu melestarikan kekayaan budaya untuk tetap menjadi prioritas dalam setiap program pembangunan.

F. Kerangka Teori

Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang bertanggungjawab atas pengelolaan informasi dan pelayanan terkait

pertanahan di Kabupaten Kudus. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji sejauh mana efektivitas administrasi pertanahan secara online dalam membantu PPAT menjalankan tugas jabatan pada kantor BPN di Kabupaten Kudus dalam meningkatkan aksesibilitas, efisiensi, dan kualitas layanan kepada masyarakat. Beberapa teori yang bisa dipakai untuk memberikan penyelesaian pada persoalan tersebut di antaranya sebagai berikut.

a. Teori Fungsionalisme Struktural Talcot Persons

Dalam penelitian ini menggunakan salah satu teori yang dikemukakan oleh tokoh sosiologi modern Talcott Parsons, yaitu teori Fungsionalisme struktural. Teori Fungsionalisme struktural ini mempunyai pengaruh yang sangat besar dalam keilmuan sosial termasuk sosiologi di abad modern hingga sekarang. Teori ini berbicara bahwa masyarakat merupakan bagian dari suatu sistem sosial yang terdiri dari struktur-struktur yang saling berkaitan dan menyatu sehingga akan menimbulkan keseimbangan. Teori Fungsionalisme struktural ini lebih menekankan pada keteraturan sistem atau struktur. Teori ini lebih memfokuskan kajiannya pada suatu fakta sosial terhadap fakta sosial yang lainnya.¹⁴

Menurut Parsons, aktor di dalam sistem sosial merupakan orientasi yang penting dalam menjalankan peran dan fungsi di dalam struktur dengan menerapkan pola nilai dan norma. Dimana nilai dan norma tersebut muncul melalui proses internalisasi dan sosialisasi yang saling berkolaborasi, sehingga nanti akan munculnya kesadaran dari actor itu

¹⁴George Ritzer & Douglas J Goodman, 2011, “*Sosiologi Ilmu Pengetahuan Berparadigma Ganda*”, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal. 21

sendiri. Karena terciptanya suatu sistem sosial itu terdiri dari Tindakan actor dengan lingkungannya yang saling berinteraksi satu sama lain. Nantinya mereka akan menciptakan suatu symbol Bersama dengan struktur melalui kulturalnya, sehingga mereka dapat memperoleh suatu kepuasan.¹⁵

Teori ini memandang bahwa integrasi dalam masyarakat akan berjalan dengan baik dan normal jika elemen atau aktor-aktor yang berkaitan mampu menjalankan fungsi dan strukturnya dengan semestinya.¹⁶ Dalam konteks administrasi pertanahan secara online di BPN, struktur fungsionalnya diwujudkan dalam interaksi terstruktur masing-masing individu atau actor yang terlibat dalam administrasi pertanahan secara online di BPN, sehingga tercipta suatu keseimbangan yang dinamis.

b. Teori Bekerjanya Hukum William Chambliss dan Robert B. Seidman

Teori ini membahas bekerjanya hukum dalam masyarakat dipengaruhi oleh kekuatan-kekuatan sosial, lembaga-lembaga pembuat hukum dan Lembaga- Lembaga pelaksana hukum. Oleh karena itu bekerjanya hukum tidak bisa dimonopoli oleh hukum.¹⁷ Teori ini menganut paham bahwa bekerjanya hukum tidak semata dikendalikan oleh peraturan hukum,

¹⁵Sisilia Sanas Putri, 2022, "Teori Fungsionalisme Struktural menurut Talcott Parsons", Kompasiana.com, <https://www.kompasiana.com/sisiliasanas/632b0d5c8c39af1886194ed4/teori-fungsionalisme-struktural-menurut-talcott-parsons>, diakses tanggal 31 Januari 2025 pk1 10.34. WIB

¹⁶George Ritzer & Douglas J Goodman, *Op.cit.*, hal. 25

¹⁷William J. Chambliss dan Robert B. Seidman, 1971, "Law, Order, and Power, Reading, Mess Addison" Wesley, dikutip dari Arista Candra Irawati, 2022, "Konstruksi Hukum Kerahasiaan Identitas Anak Terhadap Korban, Pelaku Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia", Rampai Jurnal Hukum, Vol. 1, No.1, hal. 58 <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://e-journals.unmul.ac.id/index.php/JAR/article/download/9821/pdf&ved=2ahUKEwijoqPL0aCLAXX0wjgGHWB-CIg4ChAWegQIEhAB&usg=AOvVaw0VyRlTn1zaOtzhyLZt-AG7>, diakses pada 31 Januari 2025 pk1. 11.02 WIB

melainkan seyogyanya memerhatikan atas apa yang disebutnya sebagai kekuatan sosial dan politik, atau yang kemudian menggunakan justifikasi sejenis, sebagai simbolisasi harapan public atas keadilan.¹⁸

Menurut Teori Chamblis dan Seidman tentang bekerjanya hukum dalam masyarakat, dipengaruhi oleh berbagai faktor. Faktor- factor tersebut meliputi Masyarakat itu sendiri. Masyarakat sebagai pemegang peran diharapkan mampu bertindak sesuai dengan peraturan yang ada , yang telah memberikan petunjuk kepadanya. Sedangkan Lembaga pembuat aturan dan penerapan sanksi lebih bertindak sebagai pengontrol dan sekaligus merespons fungsi dan aturan tersebut.¹⁹

Berdasarkan pemahaman tentang bekerjanya hukum dalam masyarakat, dilihat dari teori Chamblis dan Seidman, maka dapat diketahui peran masyarakat, dan Lembaga pelaksana hukum dalam administrasi pertanahan secara online di BPN didasarkan pada prinsip-prinsip hukum dan teori bekerjanya hukum. Dalam konteks ini masyarakat sebagai pemegang peran diharapkan mampu bertindak mengikuti peraturan hukum sedangkan Lembaga pelaksana menanggapi peraturan hukum dalam mengambil Langkah tergantung dan dikendalikan oleh peraturan hukum yang berlaku.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat

¹⁸Kamaruddin Jafar, 2017, "Menguji 'Positive Legislature' sebagai Kewenangan Mahkamah Konstitusi, Jurnal HOLREV, Vol. 2, Issue 2, hal. 248-249, <https://media.neliti.com/media/publications/276905-menguji-positive-legislature-sebagai-kew-f065e836.pdf> diakses pada tanggal 31 Januari 2025 pukul 13.23 WIB.

¹⁹William J.Camblis dan Robert B. Seidman, 1971, *Op.cit.*, hal. 25

Elektronik. Regulasi ini bertujuan untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan dan mewujudkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik sehingga menghasilkan sertifikat tanah dalam bentuk dokumen elektronik. Pelayanan administrasi pertanahan secara online tersebut diharapkan dapat memenuhi standar pelayanan minimal sebagai langkah menuju pelayanan prima dan melindungi resiko kerusakan dari bencana alam, meminimalisir kesalahan dalam pembuatan sertifikat, mengurangi interaksi dengan masyarakat dalam pelayanan pertanahan, serta membatasi ruang gerak mafia melindungi resiko kerusakan dari bencana alam, meminimalisir kesalahan dalam pembuatan sertifikat, mengurangi interaksi dengan masyarakat dalam pelayanan pertanahan, serta membatasi ruang gerak mafia tanah.

G. Metode Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi efektivitas administrasi pertanahan yang dilakukan secara online yang disediakan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kudus. Penelitian ini berfokus pada sejauh mana layanan tersebut membantu PPAT dalam melaksanakan tugasnya guna memenuhi kebutuhan masyarakat, sekaligus mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi tingkat penggunaan dan kepuasan pengguna.

1. Jenis Penelitian

Dalam mengevaluasi efektivitas administrasi pertanahan yang dilakukan secara online pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)

dalam membantu PPAT dalam melaksanakan tugas dan jabatannya ini akan menerapkan penelitian hukum sosiologis. Metode ini bertujuan untuk memahami dan menganalisis fenomena hukum pertanahan tidak hanya dari perspektif aturan hukum formal, tetapi juga dengan memperhatikan berbagai faktor sosial yang memengaruhi pelaksanaan sistem pelayanan online.²⁰

Metode penelitian hukum sosiologis merupakan pendekatan yang mengintegrasikan analisis hukum dan aspek sosial dalam rangka memahami fenomena hukum dalam konteks masyarakat. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk mendalami serta menganalisis hubungan yang kompleks antara hukum dan masyarakat, khususnya dalam konteks efektivitas administrasi pertanahan yang dilakukan secara online pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam membantu PPAT dalam melaksanakan tugas dan jabatannya. Penelitian hukum sosiologis berfokus pada pendekatan yang menghubungkan hukum dengan manusia atau masyarakat sebagai subjek utamanya. Dengan demikian, kajian hukum sosiologis menempatkan manusia sebagai pusat utama dalam pembahasannya.²¹

Langkah-langkah Penelitian ini adalah sebagai berikut:

²⁰Nabila Chyntia Dahani, 2022, Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen, Jurnal Unissula, Semarang, hal. 65 https://repository.unissula.ac.id/26592/1/21302000141_fullpdf.pdf, diakses pada 31 Maret 2024 pkl 09.50 WIB

²¹Muhammad Chairul Huda, 2021, “*Metode Penelitian Hukum (Pendekatan Yuridis Sosiologis)*”, The Mahfud Ridwan Institute, Semarang, hal. 23

- a. Identifikasi Kerangka Hukum Pertanahan Penelitian ini diawali dengan mengidentifikasi dan menganalisis kerangka hukum yang mengatur pertanahan di Indonesia, mencakup undang-undang, peraturan, serta kebijakan terkait. Penekanan pada aspek yuridis bertujuan untuk memastikan bahwa sistem administrasi pertanahan secara online telah sesuai dengan norma hukum yang berlaku.
- b. Analisis Yuridis Terhadap Implementasi Sistem Administrasi Pertanahan Secara Online
Melalui pendekatan yuridis, penelitian ini akan menilai pelaksanaan Sistem Administrasi Pertanahan Secara Online di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Penilaian mencakup analisis ketentuan teknis, prosedur hukum, serta kepatuhan terhadap regulasi pertanahan. Pemahaman yang mendalam mengenai aspek yuridis diperlukan untuk menjamin legalitas dan efektivitas sistem tersebut.
- c. Survei dan Wawancara Sosial dalam pendekatan sosiologis, penelitian ini akan mengumpulkan data sosial melalui survei dan wawancara. Survei akan diarahkan pada evaluasi penggunaan dan penerimaan Sistem Administrasi Pertanahan Secara Online, sedangkan wawancara dilakukan untuk menggali pandangan, harapan, dan pengalaman masyarakat terkait penggunaan sistem tersebut. Data yang dikumpulkan akan menjadi landasan bagi analisis sosial yang lebih mendalam.
- d. Analisis Faktor Sosial yang mempengaruhi penerimaan dengan memanfaatkan konsep sosiologis, penelitian akan menganalisis faktor-

faktor sosial yang mempengaruhi penerimaan masyarakat terhadap Sistem Administrasi Pertanahan Secara Online. Ini mencakup elemen-elemen seperti budaya, norma sosial, dan struktur sosial yang dapat memengaruhi cara masyarakat berinteraksi dengan teknologi.

- e. Integrasi Temuan Yuridis dan Sosiologis Hasil dari analisis yuridis dan sosiologis akan diintegrasikan untuk mendapatkan gambaran komprehensif tentang efektivitas Sistem Administrasi Pertanahan Secara Online. Penelitian ini akan mencari pola hubungan antara aspek hukum dan faktor-faktor sosial yang dapat menjelaskan tingkat adopsi dan kinerja sistem.
- f. Rekomendasi Untuk Peningkatan Efektivitas Berdasarkan temuan dari kedua pendekatan, penelitian akan menyusun rekomendasi yang holistik. Rekomendasi ini tidak hanya mencakup aspek perbaikan teknis dan hukum, tetapi juga strategi untuk meningkatkan penerimaan masyarakat dan partisipasi dalam pemanfaatan Sistem Administrasi Pertanahan Secara Online.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan tentang efektivitas Administrasi Pertanahan Secara Online pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Kudus menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah mengidentifikasi dan

mengkonsepsikan hukum sebagai institusisocial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.²²

Pendekatan yuridis sosiologis dapat dijabarkan melalui beberapa pendekatan, meliputi:

a. Pendekatan Struktural (Structural Approach)

Pendekatan struktural merupakan suatu metode atau strategi dalam mencari informasi yang tidak hanya difokuskan pada satuunsur sebagai individu yang berdiri sendiri melainkan juga berfokus pada hubungan antara unsur-unsurnya. Teori struktural fungsional menganggap masyarakat sebagai suatu sistem keseluruhan yang berfungsi untuk menghasilkan tatanan dan keseimbangan sosial.²³

b. Pendekatan Interdisipliner (Interdisciplinari Approach)

Pendekatan interdisipliner dalam penelitian adalah metode yang digunakan untuk mengatasi suatu permasalahan dari sudut pandang berbagai bidang ilmu yang relevan secara terpadu. Pendekatan interdisipliner bertujuan untuk mengkaji suatu topik atau isu dengan cara berkomunikasi, berkolaborasi, dan integrasikan, mulai dari definisi, tujuan hingga tahapan proses pengumpulan data, analisis dan kesimpulan. Pendekatan interdisipliner memastikan bahwa setiap kebijakan hukumdipahami secara mendalam, akurat, dan komprehensif, serta mempertimbangkan dengan hati-hati unsur-unsur yang akandiatur agar kebijakan yang dihasilkan dapat diterapkan

²²Soerjono Soekanto, 1981, “*Pengantar Penelitian Hukum*”, UI Press, Jakarta, hal. 51.

²³Irwansyah, 2020, “*Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*”, Mirra Buana Media, Yogyakarta, hal. 205

dengan keadilan dan efektivitas yang maksimal, serta diharapkan dapat mencegah kemungkinan timbulnya risiko yang tidak diinginkan.²⁴

3. Jenis dan Sumber Data

Data untuk penelitian ini akan terdiri dari dua jenis yaitu data primer dan data sekunder. Untuk menjelaskan lebih lanjut mengenai jenis data yang akan digunakan dalam penelitian ini kita perlu memahami perbedaan antara data primer dan data sekunder serta sumber-sumber dan metode pengumpulannya.

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. Sumber data primer didapatkan melalui observasi atau pengamatan langsung di lapangan dengan subjek penelitian.²⁵ Data primer dalam penelitian ini, yaitu hasil wawancara dengan para Stakeholder yang terlibat dalam administrasi pertanahan di BPN Kabupaten Kudus.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari obyeknya, tetapi melalui sumber lain baik melalui lisan maupun melalui tulisan. Data sekunder yang diperoleh dari bahan-bahan tertulis, yang terdiri dari:

²⁴*Ibid*, hal. 208

²⁵Sugiyono, 2016, "*Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*", Alfabet, Bandung, hal. 225

Data sekunder terbagi menjadi 3 yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersirat

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan Perundang-Undangan yang mengikat antara lain:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
- e) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE)
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

h) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

i) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik

j) Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional

k) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku literatur, jurnal, karya ilmiah, makalah-makalah dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan obyek penelitian yang dapat membantu peneliti untuk mendapatkan informasi.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum penunjang, mencakup bahan-bahan primer, sekunder dan tersier diluar bidang hukum, seperti kamus bahasa indonesia, internet dan yang lainnya yang dapat digunakan untuk melengkapi data penelitian.

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah metode yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan informasi yang diperlukan dalam suatu penelitian. Pemilihan teknik yang tepat sangat penting karena dapat memengaruhi validitas dan reliabilitas hasil penelitian. Adapun Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

a) Wawancara

Wawancara adalah tanya jawab dengan seseorang untuk mendapatkan keterangan atau pendapatnya tentang suatu hal atau masalah. Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu, dan tujuan ini dapat bermacam-macam.

Metode pengumpulan data melalui wawancara dalam studi hukum empiris. Tujuan wawancara adalah untuk mengumpulkan informasi melalui pertanyaan dan jawaban langsung antara informan dan peneliti. Sedangkan, untuk instrumen alat pengumpul data wawancara yaitu rekaman, video dan mencatat langsung selama terjadinya wawancara.²⁶

Wawancara merupakan bagian penting dalam suatu penelitian hukum terutama dalam penelitian hukum empiris. Pengumpulan data wawancara dengan bertanya langsung pada

²⁶ Sugiyono, 2018, “*Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*”, Alfabeta, Bandung, hal. 44-47

yang diwawancarai. Hasil dari wawancara ditentukan oleh interaksi antara peneliti dengan responden dan informan, bisa saja selama wawancara secara intens peneliti kepada reseeden atau informan muncul jawaban-jawaban atau persoalan lain yang selama ini tidak diketahui, pada hakikatnya wawancara merupakan alat rechecking atau pembuktian terhadap informasi atau keterangan yang diperoleh sebelumnya.²⁷

b) Observasi

Observasi atau pengamatan merupakan kegiatan yang dilakukan oleh peneliti dalam rangka pengumpulan data dengan cara mengamati fenomena suatu masyarakat tertentu dalam waktu tertentu pula. Observasi adalah cara yang dapat digunakan untuk mengetahui atau menyelidiki tingkah laku non verbal. Observasi adalah metode pengumpulan data yang unik dibandingkan dengan metode lain.²⁸

b. Data Sekunder

Data sekunder dalam metode pengumpulan data yang digunakan penelitian ini adalah menggunakan teknik pengumpulan data dengan studi kepustakaan terhadap berbagai bahan hukum seperti bahan primer sekunder dan bahan hukum tersier.²⁹ Studi pustaka yang dilakukan peneliti untuk mendapatkan berbagai data yang menunjang

²⁷ *Ibid.*

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Abdulkadir Muhammad, 2004, "*Hukum dan Penelitian Hukum*", Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 37

peneliti dalam penelitian ini adalah pengumpulan data yang dilakukan dengan teknik analisis berbagai sumber pustaka yang akan digunakan untuk penelitian ini dimana sumbernya adalah undang-undang, buku, hasil penelitian, jurnal, artikel, berita dan informasi dari internet dan sumber lainnya berupa tulisan.

5. Metode Analisis Data

Kegiatan analisis data akan dilakukan dengan sifat evaluatif, yaitu penulis akan memberikan justifikasi atas hasil penelitian. Kemudian dalam penelitiannya, penyusun akan melakukan pendekatan perundang-undangan, yang mana dalam pendekatan ini, akan dilakukan analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁰

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

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

Bab II Tinjauan Pustaka

³⁰ Mukti Fajar ND, dan Yulianto Achmad, 2010, “*Dualisme Penelitian Hukum*”, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 185.

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum mengenai Efektivitas Administrasi Pertanahan Secara Online dalam membantu PPAT Menjalankan Tugas dan Jabatan pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Kudus

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai Efektivitas Administrasi Pertanahan Secara Online dalam membantu PPAT Menjalankan Tugas dan Jabatan pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Kudus serta kelebihan dan kelemahan pelayanan online

Bab IV Penutup



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan oleh orang yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mengambil manfaat dan mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Berkaitan dengan hal tersebut, dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.” Penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya oleh Negara dikenal dengan sebutan Hak Menguasai Negara.

Mengenai kategori penguasaan tanah, meliputi dua kelompok utama yaitu bidang tanah yang sudah ada atau dilekati hak dan bidang tanah yang belum ada haknya. Hak yang dimaksud secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu:

- a. Diatur berdasarkan ketentuan UUPA.
- b. Diatur berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sektoral (kehutanan, pertambangan, pemda, dan lainnya)

c. Diatur oleh masyarakat secara lokal.

Pengaturan masyarakat secara lokal meliputi:

- a) Bidang-bidang tanah yang diatur oleh masyarakat hukum adat atau ulayat.
- b) Bidang-bidang tanah yang diatur berdasarkan ketentuan kesultanan atau pakualaman.
- c) Bidang-bidang tanah yang pengaturannya berdasarkan norma hukum yang ada dimasyarakat lokal atau setempat.

Pada dasarnya penguasaan hak atas tanah dilakukan atau diurus langsung oleh pihak yang bersangkutan untuk mendapatkan haknya. Pengurusan hak atas tanah itu sendiri adalah suatu proses yang dilakukan oleh pemegang atau calon pemegang hak untuk memperoleh hak-haknya atas tanah sesuai hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Definisi hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Maka ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya.

Adapun macam-macam hak atas tanah diantaranya:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Pakai
- d. Hak Sewa

- e. Hak Membuka Tanah
- f. Hak Memungut Hasil Hutan

2. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak atas permukaan bumi, yang disebut hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh perorangan, baik warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik.³¹

Wewenang hak atas tanah juga diatur dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa: Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di

³¹ Urip Santoso, 2010, “*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*”, Kencana, Jakarta, hal. 48.

atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

3. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 16 UUPA dan Pasal 53 UUPA, hak-hak atas tanah dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu³²:

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap.

Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada atau berlaku selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan.

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

Hak atas tanah yang akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam hak atas tanah ini belum ada.

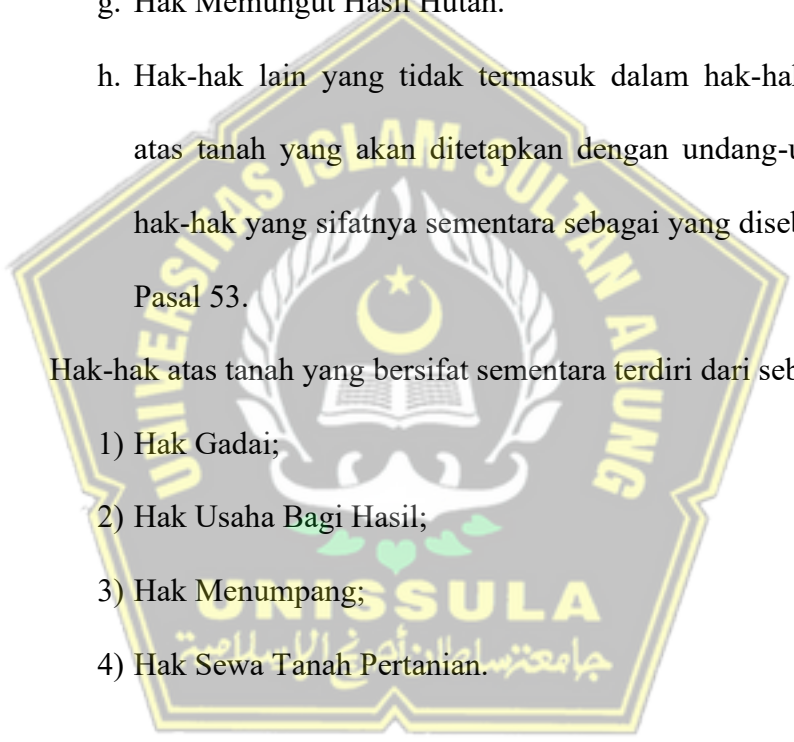
c. Hak atas tanah bersifat sementara

Hak yang bersifat sementara, dalam waktu singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Macam hak atas tanah ini adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Hak atas tanah yang bersifat tetap, terdiri dari sebagai berikut:

³² *Ibid.*, hal. 51.

- 
- a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan;
 - d. Hak Pakai;
 - e. Hak Sewa untuk Bangunan;
 - f. Hak Membuka Tanah;
 - g. Hak Memungut Hasil Hutan.
 - h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara terdiri dari sebagai berikut:

- 1) Hak Gadai;
- 2) Hak Usaha Bagi Hasil;
- 3) Hak Menumpang;
- 4) Hak Sewa Tanah Pertanian.

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan,

penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.³³

Pada prinsipnya pendapat tersebut sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 PP No.24 Tahun 1997 yakni :
“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidangbidang tanah dan satuan-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.”

Terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan, secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris,

³³Boedi Harsono, 2007, “*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*”, Djambatan, Jakarta, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, hal.72.

keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya³⁴

Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia di atur dalam UUPA Pasal 19, yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan saat ini telah terjadi pergantian dengan Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang menyempurnakan PP No. 24 Tahun 1997, bahwa pendaftaran tanah mempunyai tujuan sebagai berikut:

- a) Memberi 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.
- b) Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

³⁴Maria S.W. Sumardjono, 2005, “*Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah*”, UGM Press, Yogyakarta, hal. 4

- c) Terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan. Dalam rangka untuk memberi kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah³⁵

3. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Tata cara pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara yaitu:

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan proses pendaftaran yang dilakukan secara massal mencakup seluruh objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam suatu wilayah desa atau kelurahan. Kegiatan ini dilaksanakan atas inisiatif pemerintah dengan mengacu pada rencana kerja jangka panjang dan tahunan, serta diterapkan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN. Apabila suatu desa atau kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka proses pendaftarannya dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- b. Pendaftaran tanah secara sporadik merupakan proses pendaftaran tanah pertama kali yang mencakup satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam suatu wilayah desa atau kelurahan, baik secara individu maupun massal. Pelaksanaan pendaftaran ini

³⁵Allan Setiawan Maniwu, et.al., 2022, "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021", *Universitas Sam Ratulangi*, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v2/index.php/lexcrimen/article/download/44446/38710#:~:text=Secara%20normatif%20PP%20No.%2018,didaftar%20untuk%20hak%20atas%20tanah.>, diakses pada tanggal 24 April tahun 2025, Pukul 15.00 WIB

dilakukan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang hak atas objek pendaftaran tanah tersebut atau kuasanya.

4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration) merupakan proses pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang sebelumnya belum terdaftar, sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, mencakup beberapa tahapan sebagai berikut:

- 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 tanah untuk pertama kali dapat dilakukan melalui dua metode, yaitu pendaftaran sistematis dan pendaftaran sporadik. Pendaftaran sistematis dilakukan atas inisiatif pemerintah dengan pembiayaan serta lokasi yang ditentukan oleh BPN. Prosesnya lebih cepat karena memiliki jangka waktu penyelesaian dan pengumuman yang lebih singkat serta melibatkan panitia khusus. Sementara itu pendaftaran secara sporadik dilakukan atas inisiatif pemilik tanah, dengan pembiayaan dan lokasi yang ditentukan oleh pemilik tersebut. Prosesnya memerlukan

waktu yang lebih lama, pengumuman lebih panjang, dan tidak melibatkan panitia pendaftaran.

Selama proses pengumpulan dan pengolahan data fisik, dilakukan berbagai kegiatan serta pemetaan yang mencakup:

- a. Penyusunan peta dasar pendaftaran yang berfungsi sebagai acuan dalam pembuatan peta pendaftaran untuk pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, serta untuk memetakan bidang-bidang tanah yang telah terdaftar sebelumnya. Peta dasar pendaftaran ini disiapkan guna memastikan setiap bidang tanah yang didaftarkan memiliki kepastian lokasi, sehingga dapat direkonstruksi kembali di lapangan kapan pun diperlukan.
- b. Penegasan batas bidang-bidang tanah dilakukan untuk memperoleh data fisik yang akurat. Sebelum pemetaan dilakukan, bidang tanah yang bersangkutan harus ditentukan letaknya, batas-batasnya, serta ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudutnya sesuai kebutuhan. Dalam proses penetapan batas ini wajib melibatkan pemilik atau pihak yang berbatasan dengan tanah tersebut (delimitasi kontradiktoir), guna memastikan kesepakatan dan menghindari sengketa.
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah serta pembuatan peta pendaftaran dilakukan setelah batas-batas tanah ditetapkan. Bidang tanah yang telah memiliki batas yang jelas kemudian dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Jika terdapat ketidaksepakatan dalam penetapan batas, maka dibuat berita acara dan pada gambar peta

dicantumkan keterangan bahwa batas tanah yang bersangkutan masih bersifat sementara.

- d. Penyusunan Daftar Tanah dilakukan dengan mencatat bidang-bidang tanah yang telah dipetakan atau diberikan nomor pendaftaran pada peta pendaftaran. Daftar Tanah ini berfungsi sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai tanah yang bersangkutan.
- e. Penyusunan Surat Ukur dilakukan untuk kepentingan pendaftaran hak atas tanah, di mana setiap bidang tanah yang telah diukur dan dipetakan dalam peta pendaftaran akan dibuatkan surat ukur.

Tahap selanjutnya setelah pelaksanaan kegiatan-kegiatan tersebut adalah Pembukuan Hak sebagaimana diatur dalam Pasal 30 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang kemudian diikuti dengan penerbitan sertifikat sebagai Surat Bukti Hak. Sertifikat ini diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah dikumpulkan. Untuk menyediakan data fisik dan data yuridis bagi pihak-pihak yang memerlukan atau berkepentingan, diselenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam bentuk daftar umum. Daftar umum ini mencakup peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama. Berdasarkan Pasal 35 PP Nomor 24 Tahun 1997, daftar umum beserta dokumen terkait kemudian disimpan.

C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah Elektronik

Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN), telah menetapkan regulasi

terkait penerapan sertifikat tanah elektronik (sertifikat-el). Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, yang disahkan oleh Menteri ATR/Kepala BPN, mengatur ketentuan mengenai penerbitan sertifikat tanah elektronik. Regulasi ini menjelaskan bahwa sertifikat tanah elektronik dapat diterbitkan baik melalui pendaftaran tanah untuk pertama kali bagi tanah yang belum terdaftar maupun melalui proses penggantian sertifikat kertas (analog) menjadi format digital. Proses ini mencakup pengajuan permohonan oleh masyarakat, yang harus disertai dengan penyerahan sertifikat lama ke Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan alamat domisili.

Pasal 1 Ayat 8 Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik mendefinisikan sertifikat elektronik sebagai sertifikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik. Seluruh hasil kegiatan pendaftaran tanah diterbitkan dalam format dokumen elektronik. Dokumen elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Ayat 2 diartikan sebagai berikut:

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

Penggunaan istilah "sertifikat elektronik" dalam Peraturan Menteri tersebut didasarkan pada landasan hukum yang tertuang dalam Pasal 147 Undang-Undang Cipta Kerja. Pasal tersebut menyatakan bahwa tanda bukti hak atas tanah, termasuk hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, hak tanggungan, serta akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berhubungan dengan tanah, dapat diterbitkan dalam bentuk elektronik.

Selanjutnya Pasal 175 Ayat 3 menjelaskan bahwa:

1. Pejabat dan/atau Badan Pemerintahan dapat membuat Keputusan Berbentuk Elektronik.
2. Keputusan Berbentuk Elektronik wajib dibuat atau disampaikan terhadap keputusan yang diproses oleh sistem elektronik yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
3. Keputusan Berbentuk Elektronik berkekuatan hukum sama dengan keputusan yang tertulis dan berlaku sejak diterimanya keputusan tersebut oleh pihak yang bersangkutan
4. Dalam hal keputusan dibuat dalam bentuk elektronik, maka tidak dibuat keputusan dalam bentuk tertulis.³⁶

³⁶ Dian Aries Mujiburohman, 2021, "Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik", *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 7 No. 1, hal. 58, <http://repository.stpn.ac.id/3844/>, diakses pada 20 April 2025 pukul 10.20 WIB

D. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non-kementerian di Indonesia yang memiliki tanggung jawab dalam penyelenggaraan pemerintahan di bidang pertanahan, baik pada tingkat nasional, regional, maupun sektoral. Lembaga ini dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional sebagai pengembangan dari Direktorat Jenderal Agraria yang sebelumnya berada di bawah Departemen Dalam Negeri. BPN beroperasi secara independen dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden.

2. Tugas dan wewenang Badan Pertanahan Nasional

Sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam menjalankan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, Badan Pertanahan Nasional memiliki fungsi sebagai berikut:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;

- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam bidang pertanahan didasarkan pada TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yang menegaskan pentingnya membangun kebijakan serta sistem pertanahan nasional yang menyeluruh dan terintegrasi. Untuk mendukung implementasi konsep kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang terpadu tersebut, serta sebagai tindak lanjut dari TAP MPR tersebut, pemerintah kemudian menerbitkan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Kebijakan ini diterapkan sebagai upaya percepatan pembangunan nasional dan daerah dalam konteks Negara Kesatuan Republik Indonesia. Langkah-langkah yang dilakukan mencakup

penyusunan rancangan undang-undang, penyempurnaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta penyusunan rancangan undang-undang terkait hak atas tanah dan regulasi lainnya di bidang pertanahan.

Kewenangan yang dimiliki 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 yang mencakup penyempurnaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta rancangan undang-undang mengenai hak atas tanah dan regulasi lainnya yang berkaitan dengan 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) Pengembangan aplikasi untuk mengelola data tekstual dan spasial dalam layanan pendaftaran tanah, serta penyusunan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah yang terintegrasi dengan sistem e-commerce dan e-payment;
 - 3) Pemetaan kadasteral guna mendukung inventarisasi serta registrasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dengan memanfaatkan teknologi citra satelit dan sistem informasi,

sebagai bagian dari kebijakan pelaksanaan landreform dan pemberian hak atas tanah;

- 4) Pengembangan dan pengelolaan penggunaan serta pemanfaatan tanah berbasis sistem informasi geografi, dengan fokus pada penetapan zona sawah beririgasi sebagai upaya menjaga ketahanan pangan nasional.

E. Tinjauan Umum tentang Efektifitas dalam Perspektif Islam

Efektivitas berasal dari kata efek yang artinya pengaruh yang ditimbulkan oleh sebab, akibat/ dampak, efektif yang artinya berhasil, sedangkan Efektivitas menurut bahasa ketepatangunaan, hasil guna, menunjang tujuan.³⁷ Secara umum efektifitas berarti menunjukkan keberhasilan dari segi tercapai atau tidaknya sasaran yang telah ditetapkan. Jika hasilnya semakin mendekati sasaran maka semakin tinggi efektifitasnya. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia efektifitas adalah kegiatan yang memberikan hasil yang memuaskan dengan memanfaatkan waktu dan cara sebaik-baiknya.³⁸

Menurut Van Fleet efektif adalah melaksanakan sesuatu yang dilakukan secara benar dan dengan cara serta waktu yang tepat.³⁹ Ukuran efektivitas dalam suatu kegiatan berkenaan dengan sejauh mana apa yang direncanakan atau dapat diinginkan dapat terlaksana atau tercapai. Misalnya bila ada 10 jenis

³⁷ Pius A. Partanto, dan M. Dahlan al-Barry, 2002, "*Kamus Ilmiah Populer*", Arkola, Surabaya, hal 128

³⁸ J. S. Badudu, 1994, "*Kamus Bahasa Indonesia*", Pustaka Harapan, Jakarta, hal. 271

³⁹ Sofyan Syafri Harahap, 1996, "*Manajemen Kontemporer*", PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 13.

kegiatan yang kita rencanakan, dan tercapai hanya 4 kegiatan yang dapat dilaksanakan, maka efektivitas kegiatan kita masih belum tercapai. Demikian pula bila ada 10 tujuan yang kita inginkan dan ternyata 5 yang tercapai, maka usaha untuk mencapai tujuan tersebut masih dipandang kurang efektif.⁴⁰

Upaya untuk mencapai hasil atau tujuan agar berjalan sesuai dengan apa yang diharapkan dalam rangka proses pencapaian tujuan-tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya, maka diperlukan adanya suatu pengendalian dimana pengendalian berfungsi untuk memonitor efektivitas dari kegiatan perencanaan, dan pengorganisasian. Ada sepuluh karakteristik pengendalian yang efektif yaitu sebagai berikut:⁴¹

- a. Akurat, yaitu informasi tentang pelaksanaan kegiatan harus akurat. Apabila data yang diperoleh dari pelaksanaan tidak akurat maka akan menjadi salah di dalam mengambil keputusan sehingga akan menciptakan masalah yang sebenarnya tidak perlu dilakukan.
- b. Tepat waktu, informasi harus segera dikumpulkan, disampaikan dan dievaluasi secepatnya.
- c. Obyektif dan menyeluruh, informasi harus mudah dipahami dan bersifat obyektif serta lengkap.
- d. Titik pengendalian strategik, Strategik pengendalian harus memusatkan perhatian pada bidang-bidang dimana deviasi-deviasi dari standar

⁴⁰ Hendyat Soetopo Wasyti Soemanto, 1986, "*Pembinaan dan Pengembangan Kurikulum*", Bina Aksara, Jakarta, hal. 50

⁴¹ Irene Diana Sari Wijayanti, 2008, "*Manajemen*", Mitra Cendikia Press, Jogjakarta, hal. 118- 119.

paling sering terjadi atau yang akan mengakibatkan kerusakan paling fatal.

- e. Realistik secara ekonomis, yaitu biaya pelaksanaan pengendalian yang dikeluarkan sehubungan dengan kegiatan pengendalian harus lebih murah atau paling tidak sama dengan kegunaan yang diperoleh
- f. Realistik secara organisasional, yaitu pelaksanaan pengendalian harus sinkron dengan kegiatan yang ada dalam organisasi.
- g. Terkoordinir dengan aliran kerja organisasi, untuk suksesnya setiap tahap proses pekerjaan maka informasi pengendalian harus terkoordinasi dengan pelaksanaan kerja organisasi.
- h. Fleksibel, harus mempunyai pengendalian yang fleksibel terhadap ancaman maupun kesempatan dari lingkungan.
- i. Bersifat sebagai petunjuk dan operasional; pengendalian yang efektif harus mampu menunjukkan deteksi maupun deviasi dari standar serta koreksi apa yang harus diambil.
- j. Diterima para anggota organisasi, pengendalian harus dapat mengarahkan dengan perasaan otonomi, tanggung jawab dan prestasi.⁴²

Perlu diperhatikan juga bahwa standar yang ditetapkan harus diterima oleh para anggota organisasi sebagai bagian integral dan hasil dari pekerjaan mereka. Demikian pula bahwa sistem pengendalian harus konsisten dengan kultur organisasi yang bersangkutan. Sehingga sistem pengendalian akan

⁴² Henki Idris Issakh, Zahrida Wiryawan, 2014, "*Pengantar Manajemen*", In Media, Jakarta, hal. 534-534.

efektif sebagaimana diharapkan.⁴³ Dalam Islam telah dijelaskan bahwa untuk mencapai tujuan yang diinginkan maka diperlukan usaha dan juga diimbangi dengan manajemen yang bagus untuk tercapainya tujuan yang diinginkan tersebut. Manajemen adalah kerjasama dua orang atau lebih untuk mencapai tujuan bersama dalam rangka mencapai tujuan organisasi secara efektif dan efisien.⁴⁴ Di dalam organisasi atau di dalam suatu kegiatan yang dijalankan tidak sesuai dengan apa yang diharapkan maka semua itu akan sia-sia. Sebagaimana yang terdapat dalam firman Allah QS. Al-Kahfi ayat 103- 104 yang berbunyi:

QS. Al-Kahfi ayat 103

١٠٣ قُلْ هَلْ نُنَبِّئُكُمْ بِالْأَخْسَرِينَ أَعْمَالًا

Katakanlah (Muhammad), "Apakah perlu Kami beritahukan kepadamu tentang orang yang paling rugi perbuatannya?"

QS. Al-Kahfi ayat 104

١٠٤ الَّذِينَ ضَلَّ سَعْيُهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَهُمْ يَحْسَبُونَ أَنَّهُمْ يُحْسِنُونَ صُنْعًا

(Yaitu) orang yang sia-sia perbuatannya dalam kehidupan dunia, sedangkan mereka mengira telah berbuat sebaik-baiknya.

Ayat diatas menjelaskan bahwa orang yang paling merugi amalannya adalah orang-orang yang mengikuti hawa nafsu mereka dalam beramal dalam rangka tujuan mereka untuk mencapai keuntungan dan keutamaan. Sehingga akibatnya beramal dengan cara demikian itu, mereka terjatuh dalam kerusakan

⁴³ Marnis, 2009, "Pengantar Manajemen", PT. Panca Abdi Nurgama, Pekanbaru, hal. 358

⁴⁴ Husaini Usman, 2014, "Manajemen", Cet. II, PT. Bumi Aksara, Jakarta, hal. 6.

dan mereka tidak akan mencapai tujuannya. Jadi jelas bahwa suatu organisasi ataupun kegiatan yang dijalankan tidak sesuai dengan syariat yang telah ditetapkan maka semuanya itu akan sia-sia meskipun tujuan dari organisasi tersebut bersifat mulia.

Efektivitas suatu program dapat dikaji dari beberapa sudut pandang dan tergantung pada siapa yang menilai serta menginterpretasikannya. Tingkat efektivitas juga dapat diukur dengan cara membandingkan antara rencana yang telah ditentukan dengan hasil nyata yang telah diwujudkan. Namun, jika usaha atau hasil pekerjaan dan tindakan yang dilakukan tidak tepat sehingga menyebabkan tujuan tidak tercapai atau sasaran yang diharapkan, maka hal itu dikatakan tidak efektif.

Ayat Al-Qur'an yang mengisyaratkan adanya prinsip efektivitas dan efisiensi adalah :

QS. Al-Baqarah ayat 189

﴿يَسْأَلُونَكَ عَنِ الْآهِلَةِ قُلْ هِيَ مَوَاقِيتُ لِلنَّاسِ وَالْحَجِّ وَلَيْسَ الْبِرُّ بِأَنْ تَأْتُوا الْبُيُوتَ مِنْ ظُهُورِهَا ۚ وَلَكِنَّ الْبِرَّ مَنِ اتَّقَىٰ وَأْتُوا الْبُيُوتَ مِنْ أَبْوَابِهَا وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ﴾

Mereka bertanya kepadamu (Nabi Muhammad) tentang bulan sabit.

Katakanlah, “Itu adalah (penunjuk) waktu bagi manusia dan (ibadah) haji.”

Mereka bertanya kepadamu tentang bulan sabit, mengapa bulan pada mulanya terlihat seperti bulan sabit, kecil, tetapi dari malam ke malam ia membesar hingga mencapai purnama, kemudian mengecil dan mengecil lagi,

sampai menghilang dari pandangan? Katakanlah, “Bulan sabit itu adalah tanda-tanda waktu bagi manusia.”⁴⁵

Al-Qur'an menjelaskan waktu adalah sebagai batas akhir suatu kesempatan untuk menyelesaikan pekerjaan.⁴⁶ Ia adalah kadar tertentu dari suatu masa. Dengan keadaan bulan seperti itu manusia dapat mengetahui dan merancang aktivitasnya sehingga dapat terlaksana sesuai dengan masa penyelesaian (waktu) yang tersedia, tidak terlambat, apalagi terabaikan dengan berlalunya waktu.⁴⁷

Ayat tersebut memerintahkan umat manusia untuk memanfaatkan waktu semaksimal mungkin, bahkan dituntut untuk mengisi seluruh waktunya dengan berbagai amal dengan mempergunakan semua daya yang dimilikinya.⁴⁸ Keadaan bulan seperti jawaban al-Qur'an adalah untuk mengetahui waktu-waktu. Pengetahuan tentang waktu menuntut untuk digunakan secara baik dengan rencana yang teliti agar tidak berlalu tanpa diisi dengan penyelesaian aktivitas yang bermanfaat. Dan bertakwalah kepada Allah, laksanakan tuntunan-Nya sepanjang kemampuan kamu dan jauhi larangan-Nya agar kamu beruntung.⁴⁹

Dari sini ditemukan bahwa Al-Qur'an mengecam secara tegas orang-orang yang mengisi waktunya dengan bermain tanpa tujuan tertentu. Umat manusia diharuskan dapat manajemen waktu yang ada seefektif dan

⁴⁵ M. Quraish Shihab, 2005, “*Tafsir Al-Mishbah; Surah Al-Fatihah dan Al-Baqoroh*”, Cet. III, Lentera Hati, Jakarta, hal. 417 (Selanjutnya disingkat M. Quraish Shihab I)

⁴⁶ M. Quraish Shihab, 1996, “*Wawasan Al-Qur'an*”, Cet. II, Mizan, Bandung, hal. 547, (Selanjutnya disingkat M. Quraish Shihab II)

⁴⁷ M. Quraish Shihab I., Op Cit., hal. 553

⁴⁸ *Ibid.*, hal. 553

⁴⁹ *Ibid.*, hal. 418

seefisien mungkin untuk meningkatkan mutu dan mengembangkan selalu semua program yang ada agar bermanfaat dan berhasil secara nyata.



BAB III

PEMBAHASAN

1. Kendala yang dihadapi oleh PPAT dalam pengurusan pertanahan secara online di kantor BPN Kabupaten Kudus

Dalam beberapa dekade terakhir, sistem pendaftaran tanah di seluruh dunia telah tunduk pada proses modernisasi dengan menerapkan teknologi informasi dan komunikasi. Prestasi yang cukup besar dalam modernisasi tanah sistem registrasi yang ditunjukkan dengan menjamin akses publik ke pendaftaran tanah secara online dan memperkenalkan infrastruktur untuk proses pendaftaran secara elektronik. Pendaftaran tanah berbasis elektronik merupakan konsekuensi yang tak terhindarkan dari kemajuan teknologi informasi dan komunikasi, sebagaimana ditunjukkan oleh contoh di beberapa negara.⁵⁰

Menurut Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Tugas dari Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 maupun Peraturan

⁵⁰ Dian Aries Mujiburohman, *Op. cit.*, hal 60-61

Perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.

Tugas BPN menurut narasumber Tita Yulianti seperti yang telah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”⁵¹ Dalam praktik penataan bidang pertanahan yang menjadi wewenang BPN dapat berwujud pada pengendalian penggunaan dan penguasaan tanah melalui penetapan hak atas tanah yang berujung pada penerbitan sertifikat tanah.

Di tengah pertumbuhan ekonomi, peningkatan pelayanan bagi masyarakat menjadi tantangan bagi administrasi pertanahan dalam menyelesaikan pekerjaan secara cepat, tepat dan efektif dengan tuntutan kuantitas dan kualitas data. Menjawab hal tersebut, Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) melakukan peningkatan modernisasi pelayanan pertanahan guna menyesuaikan perkembangan hukum serta teknologi.

Era industri 4.0 dimana semua kegiatan dalam dibidang pemerintahan dan pelayanan publik menggunakan sistem elektronik yang terkoneksi secara cepat, mudah dan efektif sesuai dengan ketentuan didalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 71 tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi

⁵¹ Wawancara dengan Tita Yulianti Pegawai Loker Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, 20 Maret 2025

Elektronik bagi sistem pemerintahan secara bertahap. Sejalan dengan sistem tersebut dibidang Pertanahan Nasional yang sudah menggunakan sistem elektronik sesuai dengan awal adanya aturan mengenai transaksi elektronik yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 mengalami perubahan sesuai yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 19 tahun 2016 tentang Informasi Transaksi Elektronik (ITE) yang sudah sejak awal mengakui adanya sertipikat elektronik selain dari sertifikat konvensional yang menjelaskan tentang sertifikat elektronik adalah sertifikat yang bersifat elektronik yang memuat tanda tangan elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam transaksi elektronik yang dikeluarkan oleh penyelenggara sertifikasi elektronik⁵²

Secara konkret, Kementerian ATR/BPN meluncurkan program modernisasi layanan pertanahan yang dinamakan Layanan Pertanahan Terintegrasi Secara Elektronik. Layanan tersebut terdiri dari Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik (pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor, penghapusan Hak Tanggungan dan perbaikan data), Layanan Elektronik Informasi Pertanahan, Zona Nilai Tanah (ZNT), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), pengecekan serta Modernisasi Layanan Permohonan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah.

⁵² 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. 4, <https://juridica.ugr.ac.id/index.php/juridica/article/download/191/147/721>, diakses pada 20 April 2025, Pukul 11.00 WIB

Transformasi digital sangat diprioritaskan oleh Kementrian ATR/BPN karena layanan peralihan hak merupakan tiga layanan terbesar, selain layanan pengecekan dan hak tanggungan, apabila ketiga layanan ini sudah dilaksanakan secara elektronik maka akan mempercepat layanan pertanahan pada masyarakat.⁵³ Pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik mengacu pada ketentuan Peraturan Perundang-undangan berikut ini :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5952).
3. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4846).
4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601).

⁵³Dwi Budi Martono, Staff Ahli bidang teknologi informasi, https://www.instagram.com/p/DIxqTeFyBTw/?img_index=2&igsh=ejV4cDc4YWFpdXpl, diakses pada 23 April 2025 pukul 16:37 WIB.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 2010 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 99, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5149).
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).
7. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893).
8. Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.
9. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804).
10. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia

Tahun 2019 Nomor 185, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6400).

11. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630).
12. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 83).
13. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 84).
14. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 401).
15. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 722).

16. Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
17. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 985);
18. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 986);
19. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan dan Tata Ruang Secara Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1130);
20. Permen ATR/ BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Online;
21. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.05/2017 tentang Tata Cara Pembayaran Atas Transaksi Pengembalian Penerimaan Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 987).⁵⁴

Pelayanan pendaftaran tanah secara elektronik di Kabupaten Kudus dapat dilakukan oleh pemohon dengan mengakses melalui aplikasi Sentuh Tanahku yang dapat di unduh melalui aplikasi PlayStore untuk pengguna Android dan

⁵⁴ Ricky Guntara, 2022, “Pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Kudus mengacu pada ketentuan Peraturan Perundang-undangan”, Tesis Hukum, Semarang : Universitas Islam Sultan Agung, https://repository.unissula.ac.id/26027/1/21301800202_fullpdf.pdf, diakses pada 21 Maret 2025, pukul 20.00 WIB

AppStore untuk pengguna iOS.⁵⁵ Beberapa tahapan dalam penggunaan aplikasi sentuh tanahku adalah sebagai berikut :

- 1) Tahapan pertama untuk pelayanan pertanahan melalui Aplikasi Sentuh Tanahku adalah dengan men-download Aplikasi Sentuh Tanahku melalui Appstore maupun Playstore melalui handphone.
- 2) Tahapan kedua adalah mengaktifasi akun melalui Gmail yang didaftarkan pemilik akun, adapun gmail dikirim atas nama Kementerian ATR/BPN.
- 3) Tahapan ketiga adalah dengan memverifikasi akun dengan mengunggah KTP dan foto wajah secara langsung dan jelas, verifikasi dilakukan oleh Kantor Pertanahan domisi terkait.
- 4) Tahapan keempat, pengguna Aplikasi Sentuh Tanahku yang telah terverifikasi bisa melihat persyaratan, biaya, dan lamanya pelayanan yang akan dilakukan pemohon pada Fitur Info Layanan.
- 5) Tahapan kelima, pengguna Aplikasi Sentuh Tanahku sebagai pemohon bisa mengakses Fitur Locketku untuk memilih layanan pertanahan dan kantor pertanahan terkait serta mengunggah seluruh berkas secara online.
- 6) Tahapan keenam, pemohon langsung mendatangi Kantor Pertanahan terkait untuk memvalidasi berkas oleh Petugas Locket Pendaftaran di Kantor Pertanahan terkait. Proses verifikasi dilakukan oleh Petugas Pendaftaran dengan mengunggah data pemohon sesuai dengan berkas ke KKP 2 (Komputerisasi Kantor Pertanahan 2) agar masuk ke big data Pusdatin Kementerian ATR/BPN.

⁵⁵ Wawancara dengan Tita Yulianti Pegawai Locket Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, 20 Maret 2025

- 7) Tahap ketujuh, pemohon dapat menggunakan Fitur Cari untuk mencari perjalanan berkas dari pelayanan pertanahan.
- 8) Tahap kedelapan, pemohon bisa mengambil produk layanan jika sudah terdapat notifikasi dari Aplikasi Sentuh Tanahku bahwa berkas sudah selesai ditangani.

Pelaksanaan layanan informasi pertanahan dan tata ruang secara elektronik dilakukan oleh:

1. Petugas yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pimpinan unit teknis penyedia data untuk memeriksa pengajuan permohonan melalui Sistem Elektronik.
2. Pejabat struktural atau pejabat fungsional yang mempunyai tugas menyiapkan atau menyediakan data.
3. Kepala Kantor Pertanahan atau pimpinan unit teknis yang bertanggung jawab menyetujui atau mengesahkan hasil layanan.

Pelaksanaan layanan informasi pertanahan secara elektronik dapat dikenai penolakan, pembatalan, dan penutupan berkas permohonan apabila terjadi hal-hal berikut:⁵⁶

1. Permohonan layanan informasi pertanahan dan tata ruang secara elektronik dapat ditolak/dibatalkan apabila:
 - a. Permohonan ditolak karena tidak memenuhi syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan untuk diproses lebih lanjut.

⁵⁶ Wawancara dengan Tita Yulianti Pegawai Loker Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, 20 Maret 2025

b. Terdapat keadaan kahar (force majeure) yang menyebabkan Sistem Elektronik terganggu sehingga mengakibatkan hasil layanan tidak dapat diterbitkan, antara lain:

- 1) Server mengalami blackout atau tidak berfungsi.
- 2) Servis yang disediakan oleh instansi lain tidak berjalan.
- 3) Jaringan komunikasi ke server terputus, yang dinyatakan oleh Penyelenggara Layanan.

2. Sistem Elektronik akan melakukan penutupan berkas secara otomatis, dalam hal:

- a. Berkas dalam tenggang waktu 3 (tiga) hari kalender tidak dilanjutkan prosesnya sampai pembuatan surat perintah setor.
- b. Berkas dalam tenggang waktu 5 (lima) hari kalender sejak mendapatkan surat perintah setor tidak ditindaklanjuti dengan pembayaran pnbp.
- c. Berkas yang sudah dalam tahap penyelesaian selama 3 (tiga) hari kalender sejak diajukan namun belum ditindaklanjuti dengan mengunduh produk maka permohonan akan ditutup dan produk akan disampaikan melalui surat elektronik.⁵⁷

Terdapat beberapa Layanan informasi pertanahan secara elektronik di Kabupaten Kudus yaitu, Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), Roya Elektronik, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), dan Zona Nilai Tanah (ZNT).

1. Hak Tanggungan Elektronik (HT-el)

⁵⁷ Wawancara dengan Tita Yulianti Pegawai Loker Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, 20 Maret 2025

Sejak tanggal 8 Juli 2020, pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan wajib didaftarkan secara elektronik melalui sistem elektronik. Oleh karena itu, pendaftaran hak tanggungan secara elektronik didahului dengan pendaftaran akun, pembuatan APHT, lalu selanjutnya pendaftaran hak tanggungan. Menurut Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT berkewajiban untuk melaksanakan Sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat APHT sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan pemberian hak tanggungan mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁵⁸

2. Roya Elektronik

Roya Online/Elektronik (Roya-El) yang berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik merupakan ketentuan tentang pelaksanaan roya secara elektronik agar pendaftaran dan penghapusan roya dapat dijangkau dengan mudah, cepat, sederhana dan biaya ringan. Roya Online/Elektronik (Roya-El) digunakan setelah debitur melunasi utangnya dan menghapus hak tanggungan sertipikat yang dijadikan obyek jaminan. Pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan secara elektronik juga royanya harus secara elektronik. Bila belum dilakukan penghapusan dan pendaftaran roya secara

⁵⁸ Wawancara dengan Tita Yulianti Pegawai Loker Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, 20 Maret 2025

elektronik meskipun hutang sudah lunas maka sertipikat hak atas tanah masih memuat catatan barcode pembenanan Hak Tanggungan.

Mekanisme pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan dan roya secara elektronik di BPN Kabupaten Kudus adalah sebagai berikut :

a. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan hak tanggungan dan roya secara elektronik melalui sistem HT-el yang disediakan oleh Kementerian dengan melampirkan beberapa berkas sesuai persyaratan dibuat dalam bentuk dokumen elektronik.

Persyaratanya antara lain berupa:

- 1) Identitas pemegang hak dan surat kuasa apabila dikuasakan;
- 2) Sertifikat asli
- 3) Surat pernyataan dari pemegang hak atas tanah mengenai Keaslian sertifikat; Merupakan pemegang hak yang sebenar-benarnya; Beritikad baik dan bertanggung jawab sepenuhnya atas penggunaan data yang diakses dari layanan ini; Surat penugasan dari dan/atau surat perjanjian kerja dengan instansi yang berwenang

b. Pemohon membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan yang dibuat dalam bentuk dokumen elektronik.

c. Dalam hal permohonan layanan berupa pendaftaran hak tanggungan dan roya, persyaratan permohonan yang berupa APHT disampaikan oleh PPAT dalam bentuk dokumen elektronik.

- d. Permohonan layanan yang telah diterima oleh sistem HT-el diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh system yang memuat; Nomor berkas pendaftaran permohonan; Tanggal pendaftaran permohonan; Nama pemohon, serta; Kode pembayaran biaya layanan.
- e. Layanan hak tanggungan dan roya secara elektronik dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal pendaftaran permohonan. Jika jangka waktu telah berakhir dan pemohon tidak melakukan pembayaran maka permohonan dinyatakan batal.
- f. Permohonan diproses Setelah data Permohonan dan Biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik, Dalam hal pembayaran biaya pendaftaran oleh pemohon tidak terkonfirmasi oleh sistem, pemohon dapat melakukan konfirmasi secara langsung ke BPN atau Layanan Pengaduan.
- g. Layanan hak tanggungan dan roya secara elektronik, diproses dengan melakukan pencatatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. pencatatan hak tanggungan pada buku tanah yang bersangkutan dilakukan oleh kepala BPN. pencatatan hak tanggungan pada sertipikat hak atas tanah atau hak

milik satuan rumah susun dapat dilakukan oleh kreditor dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh sistem HT-el, kreditor melekatkan hasil cetakan catatan pada sertifikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. Catatan menjadi satu kesatuan dengan sertifikat hak tanggungan.

h. Hasil layanan hak tanggungan dan roya melalui sistem HT-el (terbit pada hari ke tujuh setelah pengajuan Permohonan terkonfirmasi) yang berupa:

- 1) Sertipikat hak tanggungan
- 2) Catatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang berupa dokumen elektronik, yang diterbitkan oleh sistem HT-el dan untuk menjaga keutuhan dan keautentikan Dokumen elektronik, sertifikat hak tanggungan yang diterbitkan oleh system HT-el diberikan tanda tangan elektronik.⁵⁹

3. Zona Nilai Tanah (ZNT)

Layanan Zona Nilai Tanah (ZNT) elektronik di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) memungkinkan masyarakat dan pihak terkait untuk mengakses informasi nilai tanah secara online tanpa perlu datang ke kantor pertanahan. ZNT elektronik ini digunakan untuk mengetahui rentang nilai tanah di suatu lokasi, dan dapat menjadi dasar perhitungan BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan), tetapi hasil ZNT tidak

⁵⁹ Wawancara dengan Tita Yulianti Pegawai Loker Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, 20 Maret 2025

disarankan untuk patokan harga Jual Beli Tanah karena dibawah harga pasaran. ZNT dilakukan oleh PPAT dengan mengakses sistem <https://intan.atr.bpn>.⁶⁰

4. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)

SKPT sama seperti hasil pengecekan yaitu untuk mengetahui data pemegang haknya. Digunakan untuk mengetahui data sertifikat hilang atau rusak parah sampai tidak teridentifikasi yang mengharuskan untuk ganti blangko. Layanan ini tersedia secara elektronik melalui platform Aplikasi Mitra Kementerian ATR/BPN atau Aplikasi Sentuh Tanahku. SKPT elektronik ini mempermudah masyarakat untuk memperoleh informasi tentang tanah tanpa harus datang langsung ke kantor pertanahan.⁶¹

Layanan informasi pertanahan juga menyediakan Layanan Validasi Bidang Tanah di BPN Kab. Kudus dengan menggunakan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:⁶²

1. Layanan Validasi Bidang Tanah dapat dilakukan oleh PPAT, pemegang hak, kreditur dan nazhir.
2. Layanan Validasi Bidang Tanah yang dilakukan oleh PPAT merupakan bagian dari kewajiban bagi PPAT sebelum dilakukan pengecekan sertipikat
3. Layanan Validasi Bidang Tanah dilakukan untuk memastikan keakuratan dan keabsahan data pertanahan yang terdaftar dalam Sistem Komputerisasi

⁶⁰ Wawancara dengan Tita Yulianti Pegawai Loker Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, 20 Maret 2025

⁶¹ Wawancara dengan Tita Yulianti Pegawai Loker Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, 20 Maret 2025

⁶² Wawancara dengan Tita Yulianti Pegawai Loker Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, 20 Maret 2025

Kegiatan Pertanahan (KKP). Validasi ini mencakup pemastian kesesuaian antara data fisik, data yuridis, dan data pemegang hak dengan kondisi di lapangan, serta dengan data yang ada di KKP.

4. Layanan Pengecekan Sertipikat dilaksanakan sebagai berikut:

a. Pemohon langsung datang ke Kantor BPN dan mendatangi loket validasi

b. Bagi pemohon PPAT dan umum syarat yang dibawa sama yaitu :

- Fotocopy KTP Pemilik Hak;
- Surat Kuasa (apabila dikuasakan);
- Fotocopy PBB Tahun berjalan;
- Fotocopy Sertipikat (bagi pemohon PPAT membawa flashdisk berisi hasil pindai (scan) sertipikat)
- Printout/ Screenshot share lokasi tanah menggunakan google maps (titik biru)

5. Setelah permohonan diterima oleh Sistem Elektronik, maka hasilnya adalah valid atau tidak valid. Apabila hasil loket validasi dinyatakan valid, maka proses pendaftaran tanah bisa diteruskan ke loket, sedangkan jika hasilnya tidak valid, maka akan dilakukan verifikasi lapangan oleh petugas BPN.⁶³

Layanan informasi pertanahan secara elektronik dalam menyediakan layanan pengecekan sertipikat dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut: ⁶⁴

1. Layanan Pengecekan Sertipikat dapat dilakukan oleh PPAT, pemegang hak, kreditur dan nazhir.

⁶³ Wawancara dengan Tita Yulianti Pegawai Loker Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, 20 Maret 2025

⁶⁴ Wawancara dengan Tita Yulianti Pegawai Loker Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, 20 Maret 2025

2. Layanan Pengecekan Sertipikat yang dilakukan oleh PPAT merupakan bagian dari kewajiban bagi PPAT sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan/peralihan atau pembebanan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
3. Layanan Pengecekan Sertipikat dilakukan dengan melakukan pemeriksaan mengenai kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Layanan Pengecekan Sertipikat bertujuan untuk memastikan kesesuaian Data Fisik dan Data Yuridis pada Sertipikat dengan data yang ada pada pangkalan data.
4. Layanan Pengecekan Sertipikat dilaksanakan sebagai berikut:
 - a. Pemohon mengajukan permohonan Layanan Pengecekan Sertipikat dengan mengakses aplikasi Mitra Kerja, Aplikasi Sentuh Tanahku atau laman internet (website) <https://Intan.atrbpn.go.id> yang disediakan Kementerian atau apabila terdapat perubahan maka akan diumumkan melalui saluran resmi yang dimiliki oleh Kementerian.
 - b. Pemohon memasukkan (input) data sesuai Sertipikat yang akan dilakukan Pengecekan. Apabila data yang dimohonkan Pengecekan belum tersedia di pangkalan data, Pemohon tetap dapat melanjutkan layanan Pengecekan, dengan cara:
 - 1) Pemohon dapat mengonfirmasi kepada petugas (back office) atas ketersediaan data/kevalidan data melalui Sistem Elektronik.

2) Selanjutnya petugas (back office) akan melakukan validasi dan pemutakhiran (updating) data ke Sistem Elektronik.

3) Setelah petugas mengupdate data maka Sistem Elektronik akan memberitahukan kepada Pemohon bahwa data telah tersedia.

c. Apabila data yang dimohonkan Pengecekan Sertipikat telah tersedia, maka Pemohon mengunggah persyaratan permohonan, berupa:

1) Hasil pindai (scan) identitas pemegang hak dan/atau kuasa apabila dikuasakan.

2) Hasil pindai (scan) surat kuasa apabila dikuasakan.

3) Hasil pindai (scan) Sertipikat asli.

4) Hasil pindai (scan) surat pengantar PPAT untuk kegiatan pemindahan/peralihan atau pembebanan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan Akta PPAT.

d. Pemohon wajib membuat pernyataan mengenai keaslian Sertipikat, dan menyatakan bahwa nama yang tercantum dalam Sertipikat merupakan pemegang hak yang sebenarnya dan beriktikad baik serta bertanggung jawab sepenuhnya atas penggunaan data yang diakses.

e. Setelah permohonan diterima oleh Sistem Elektronik, maka Sistem Elektronik akan menerbitkan surat perintah setor biaya layanan, yang memuat nomor berkas dan tanggal pendaftaran, nama Pemohon, kode billing pembayaran, daftar biaya serta cara pembayarannya dan dikirim melalui alamat Domisili Elektronik Pemohon.

- f. Setelah menerima surat perintah setor, Pemohon wajib melakukan pembayaran melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari kalender sejak surat perintah setor diterbitkan. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak melakukan pembayaran maka berkas permohonan dibatalkan secara otomatis oleh Sistem Elektronik dan Pemohon dapat mengajukan permohonan baru.
- g. Status pembayaran dapat dilihat melalui status pembayaran. Status pembayaran memuat informasi tentang Nomor NTPN, Tanggal Pembayaran, Jumlah Pembayaran, Nama Wajib Bayar, Kode Billing, Tanggal Kode Billing, Kadaluarsa Kode Billing.
- h. Setelah pembayaran terkonfirmasi oleh Sistem Elektronik, maka Sistem Elektronik akan menampilkan (pratinjau) data objek hak (fisik), data subjek hak (yuridis) serta catatan lainnya seperti pembebanan, blokir/sita (apabila ada).
- i. Pemohon memeriksa pratinjau hasil Pengecekan dimaksud dengan Sertipikat asli (Sertipikat fisik) yang dipegang oleh Pemohon:
- 1) Apabila data telah sesuai (sama), Pemohon melanjutkan dengan mengakhiri proses Pengecekan (selesai) dan hasil Layanan Pengecekan Sertipikat dapat diunduh;
 - 2) Apabila data tidak sesuai (terdapat perbedaan data), maka:
 - a) Pemohon mengonfirmasi petugas (back office) atas perbedaan data dimaksud melalui Sistem Elektronik;

- b) Sistem Elektronik akan meneruskan kepada pejabat yang berwenang untuk melakukan penelitian kembali atas buku tanah dan data pada Sistem Elektronik.
- c) Apabila hasil penelitian perlu ada penyesuaian pembaruan data, pejabat yang berwenang melakukan pemutakhiran (updating) data pada pangkalan data Sistem Elektronik, selanjutnya Sistem Elektronik akan memberitahukan kepada Pemohon hasil penyesuaian data dimaksud.
- d) Apabila hasil penelitian tidak ada penyesuaian/ pemutakhiran data (data pada Sistem Elektronik telah sesuai dengan data pada buku tanah) maka Sistem Elektronik akan memberitahukan bahwa data sebelumnya telah sesuai.
- e) Selanjutnya Pemohon kembali memeriksa pratinjau hasil Pengecekan dimaksud:
- (1) Apabila telah sesuai maka Pemohon mengakhiri proses layanan (selesai) dan hasil Layanan Pengecekan dapat diunduh.
 - (2) Apabila tetap tidak sesuai maka Pemohon dapat mengakhiri proses layanan dan Sistem Elektronik akan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
- f) Pemohon dapat melakukan klarifikasi secara langsung kepada petugas.

g) Petugas mencatat pada Buku Tanah fisik yang bersangkutan atas Layanan Pengecekan Sertipikat.

j. Hasil Layanan

1) Hasil Layanan Pengecekan Sertipikat berupa Dokumen Elektronik yang disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik Individu oleh pejabat yang berwenang atau Tanda Tangan Elektronik atas nama Lembaga oleh Sistem Elektronik.

2) Hasil Layanan Pengecekan Sertipikat diterbitkan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak permohonan layanan dikonfirmasi oleh Sistem Elektronik.⁶⁵

Perubahan sistem pelayanan yang dulunya bersifat manual kemudian berubah menjadi elektronik juga memberikan beberapa perbedaan. Perbedaan sertipikat manual menjadi elektronik di Kabupaten Kudus adalah :⁶⁶

Perbedaan	Sertipikat Tanah Analog	Sertipikat Tanah Elektronik
Bentuk	Menggunakan nomor seri dengan penggabungan huruf dan angka pada Kode Blanko	Menggunakan Hashcode dokumen Elektronik yang digenerate oleh sistem
Scan QR code	Tanpa dilengkapi dengan QR code	Dilengkapi dengan sistem QR code yang dapat

⁶⁵ Wawancara dengan Tita Yulianti Pegawai Loker Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, 20 Maret 2025

⁶⁶ Wawancara dengan Tita Yulianti Pegawai Loker Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, 20 Maret 2025

		dilakukan scan untuk mendapatkan informasi langsung mengenai E-sertifikat
Nomor identitas	Terdiri dari nomor atas hak, surat pengukuran, nomor dalam mengidentifikasi bidang serta peta bidang	Single Identity menerapkan satu jenis nomor sebagai identitasnya yakni nomor identifikasi bidang atau disingkat NIB
Ketentuan kewajiban dan larangan	Dicatat pada kolom petunjuk pencatatan ketentuan ini tidak seragam tergantung kantor pertanahan masing-masing	Menyatakan aspek Right, Registrations, Responsibility ketentuan kewajiban dan larangan dicantumkan
Tanda tangan	Menggunakan tanda tangan manual rawan diduplikat atau dipalsukan	Menggunakan tanda tangan Elektronik
Bentuk dokumen	Berbasis Kertas berupa blanco isian berlembar-lembar.	Dokumen Elektronik informasi yang diberikan singkat padat dan jelas

Prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat elektronik dibagi menjadi 3 yaitu penerbitan sertifikat elektronik untuk pertama kali, penerbitan sertifikat elektronik melalui permohonan alih media dan penerbitan sertifikat elektronik dalam rangka layanan pemeliharaan data. Lebih jelasnya tentang bagaimana prosedur yang dilakukan dijelaskan sebagai berikut :⁶⁷

1. Penerbitan Sertifikat Elektronik dilakukan dengan pendaftaran pertama kali

Proses pelaksanaan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat elektronik untuk tanah yang belum terdaftar atau untuk pendaftaran yang pertama kalinya yang dijelaskan sebagai berikut:

- a. Masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya untuk pertama kalinya untuk mendapatkan sertifikat elektronik harus menuju ke loket pendaftaran di kantor pertanahan atau pihak yang berwenang yang diberikan amanat oleh Undang-Undang untuk melakukan pendataan dengan syarat yang harus dipenuhi adalah dengan membawa KTP elektronik gunanya untuk mencocokkan dengan bukti kepemilikan awal karena tanah yang di daftarkan belum memiliki sertifikat dan harus sudah melakukan verifikasi pembayaran sampai pendaftaran sehingga tahapan selanjutnya masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya harus memiliki email dalam hal ini email akan berguna ketika semua proses sudah selesai dan hasil akhir dalam bentuk sertifikat elektronik akan di kirim ke email pemohon.

⁶⁷ Wawancara dengan Tita Yulianti Pegawai Loket Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, 20 Maret 2025

- b. Pengukuran kegiatan yang dilakukan oleh panitia pelaksana pendaftaran tanah yang dalam hal ini adalah pihak yang diberikan wewenang oleh pemerintah sesuai dengan perintah undang-undang yaitu kantor pertanahan kabupaten kota seIndonesia dengan cara turun langsung ke lapangan memeriksa dan melakukan pengukuran tentang luas jumlah tanah tersebut sehingga akan di dapatkan sebuah angka yang valid.
- c. Pemetaan adalah melakukan pengecekan setelah mendapatkan angka yang valid dalam proses pengukuran barulah dilakukan pemetaan tentang lokasi tanah tersebut baik menggunakan peta daerah tersebut atau melakukan pemetaan dengan menggunakan citra satelit guna mendapatkan jumlah dan lokasi yang sesuai dan benar.
- d. Peta bidang Elektronik setelah melakukan pengukuran dan pemetaan di dapatkanlah sebuah hasil baik dari segi angka jumlah luas dan lokasi tanah sehingga dapat di buat peta bidang tanah Elektronik yang di dalamnya tertera informasi mengenai tanah tersebut.
- e. Pengumpulan data yuridis adalah data hasil dari semua proses yang sudah dilakukan diatas di kumpulkan atau dalam bentuk data yuridis karna ini merupakan pendafrtan tanah untuk pertamakalnya bagi tanah yang belum memiliki Sertifikat maka data yuridisnyalah yang di kumpulkan atau di himpun terlebih dahulu.
- f. Pengolahan data adalah proses penvalidasian data yuridis yang sudah di kumpulkan sehingga panitia pelaksana dapat melakukan pengolahan data tersebut.

- g. Panitia pelaksana yang memiliki tugas dan kewajiban melakukan pengolahan data tersebut haruslah yang berkompeten dan cepat dalam melakukan pendataan.
- h. Keputusan Hak (SK Hak) atau pengesahan setelah penitia melakukan pengolahan data dan sebagainya barulah dikeluarkan SK hak pengesahan atas tanah yang di daftarkan tersebut.
- i. Email pemohon dan upload bukti pembayaran SK tersebut di keluarkan apabila masyarakat mengupload bukti pembayaran yang nantinya pesannya akan dikirim oleh pantia pendafran tanah ke Email pemohon dan pemohon wajib mengirim bukti tersebut.
- j. Surat ukur dan penerbitan Sertifikat Elektronik setelah memiliki bukti sudah melakukan registrasi dan membayar biaya administrasi dengan jumlah yang di tetapkan oleh panitia pelaksana maka surat ukur sebagai bukti jumlah tanah dan Sertifikat Elektronik sebagai bukti penguasaan hak atas tanah dapat di cek di dalam Email yang sudah di kirim oleh panitia pelaksana.

Syarat-syarat yang harus dibawa oleh pemohon dalam proses pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat elektronik yaitu :

- a. Memiliki Email
- b. Gambar ukur
- c. Peta bidang tanah atau peta ruang
- d. Surat ukur
- e. Gambar denah satuan rumah susun atau surat ukur ruang

f. Dokumen lain hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Setelah melakukan pendaftaran secara Elektronik kemudian panitia pendaftaran tanah mewajibkan masyarakat untuk memiliki atau membuat Email terlebih dahulu ketika sudah memiliki atau membuat barulah hasil dari syarat-syarat yang sudah dibuat tadi seperti gambar ukur peta bidang tanah dan surat ukur sampai hasil pengolahan dokumen fisiknya di rubah dalam bentuk soft file, kemudian di daftarkan kembali oleh pemohon ketika sudah mendapatkan semuanya melalui Email yang di kirimkan oleh panitia pendaftaran tanah jika dirasa sesuai maka pemohon dapat meminta nomor identitas bidang tanah bagi tanah yang baru pertama kali di daftarkan yang harus di pahami adalah nomor identitasnya yang akan pemohon terima terdiri dari dua digit pertama kode provinsi dan dua digit kode kabupaten kota sesuai dengan ketentuan pasal 9 ayat (3) Permen ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik barulah ketika semua di rasa sudah valid maka pemohon dapat melakukan konfirmasi ke kantor badan pertanahan nasional sehingga panitia dapat segera mengeluarkan Sertifikat dalam bentuk Elektronik akan tetapi yang harus di ketahui bahwa pengantian Sertifikat tanah menjadi Elektronik merupakan alternatif ke 2 yang di tawarkan pemerintah selain pendaftaran tanah secara sporadik atau analog.⁶⁸

2. Penerbitan Sertifikat Elektronik melaui Alih Media

⁶⁸ Arif Rahman, Muammar, Op.cit., hal.19

Penerbitan Sertifikat Elektronik melalui alih media hal ini berlaku bagi tanah yang sudah memiliki Sertifikat dalam bentuk analog yang tentunya berdasarkan bagan di atas dapat dijelaskan proses yang harus di laksanakan ketika masyarakat ingin melakukan pendaftaran Sertifikat tanah analog menjadi Sertifikat tanah Elektronik adapun caranya sebagai berikut :

- a. Pemilik tanah yang mengganti sertifikat tanahnya menjadi elektronik harus memiliki atau menggunakan KTP Elektronik.
- b. Pemilik atau pemegang hak wajib memiliki Email.
- c. Data pendafrtan tanah dan alih media harus valid.

Setelah pemilik hak merasa datanya sudah lengkap dan pas 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 akan tetapi hal bisa dilakukan bisa tidak terkait pengumpulan sertifikat tanah yang analog, barulah Setelah itu semua dilakukan, pantia melakukan verifikasi data yuridis spasial dan pemilik hak jika telah sesuai maka hasilnya berupa Sertifikat Elektronik akan di kirim ke Email pemilik hak yang telah di berikan ke pantia pendafrtan sebelumnya. Persyaratan yang harus dibawa adalah sebagai berikut :

- a. Pemilik tanah harus memiliki Email.
- b. Pemegang hak harus memiliki dan menggunakan KTP Elektronik.
- c. Membawa bukti fisik berupa Sertifikat analog.
- d. Melakukan pengesahan melalui tanda tangan Elektronik.

Penjelasan diatas sudah jelas arah bagaimana ketika pemegang hak ingin merubah atau mengalihmediakan Sertifikat yang awalnya analog menjadi sertifikat elektronik.

3. Penerbitan Sertifikat Elektronik dalam rangka layanan pemeliharaan data

Pelaksanaan untuk mengganti Sertifikat analog menjadi Sertifikat Elektronik di jelaskan sebagai berikut :

- a. Datang ke kantor badan pertanahan nasional.
- b. Membawa Sertifikat analog untuk di daftarkan kepada panitia pelaksana.
- c. Panitia melakukan validasi baik data fisik dan data yuridis.
- d. Jika sudah cocok langkah selanjutnya adalah proses pendaftaran atau pengantian Sertifikat analog ke Sertifikat Elektronik dilakukan dalam menu pelayanan pemeliharaan data pada kantor badan pertanahan dan juga dalam link atau situs yang resmi di keluarkan oleh BPN atau dapat datang ke kantor BPN langsung.
- e. Pemohon harus memiliki Email karna hasil penerbitan Sertifikat dalam bentuk Elektronik akan langsung dikirim ke Email pemohon.
- f. Output dari hasil pendaftaran Sertifikat analog setelah semua dilakukan secara Elektronik maka akan di berikan Sertifikat dalam bentuk Elektronik.

Pemerintah memberikan kemudahan dalam melakukan pemeliharaan data ketika masyarakat ingin melakukan pendaftaran tanah atau merubah Sertifikat yang analog menjadi Sertifikat Elektronik. Ada beberapa syarat

yang harus di bawa atau di kumpulkan sebelum melakukan Pendaftaran tanah atau mengubah Sertifikat menjadi Elektronik sebagai berikut :

- a) Pemohon harus memiliki Email
- b) Memiliki bukti atau data fisik sampai data yuridis
- c) Memiliki KTP Elektronik
- d) Bersedia melakukan Pendaftaran atau perubahan Sertifikat analog menjadi Elektronik
- e) Sertifikat yang ingin di rubah tidak dalam sengketa di pengadilan
- f) Pemohon dapat mengakses prosesnya dalam situs yang dikirim oleh pantia pelaksana pendaftaran tanah.

Prosedur pendafrtan tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik mulai dari penerbitan Sertifikat Elektronik untuk tanah yang belum terdaftar atau pendafrtan tanah pertamakali, penerbitan Sertifikat Elektronik melalui permohonan alih media dan penerbitan Sertifikat Elektronik dalam rangka layanan pemeliharaan data di Kabupaten Kudus sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan dan untuk pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat tanah Elektronik harus mengacu pada Peratuan Mentri agraria tata ruang kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elekonik.

Pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Kudus memberikan kemudahan dan manfaat diantaranya:

1. Meminimalisir penipuan

2. Meminimalisir calo/mafia tanah
3. Pencegahan korupsi
4. Pencegahan sertipikat ganda
5. Menghemat biaya
6. Mencegah sengketa, konflik dan perkara pertanahan⁶⁹

Senada dengan Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN (2021) menyatakan bahwa Sertipikat elektronik, akan memberikan pengaruh hal-hal berikut ini, antara lain:

- 1) Efisiensi

Layanan atas dokumen elektronik otomatis akan dilakukan secara elektronik, sehingga meningkatkan efisiensi baik pada simpul input, proses maupun output, sehingga akan melahirkan efisiensi waktu layanan.

- 2) Minimasi pertemuan fisik

Pertemuan fisik yang berkurang akan berdampak pada minimasi biaya transaksi layanan pertanahan.

- 3) Akuntabilitas dan aksesibilitas

Pencatatan semua aspek pendaftaran tanah secara elektronik akan meningkatkan akuntabilitas sertipikat, dan meningkatkan aksesibilitas informasi

- 4) Mengurangi intervensi pihak yang tidak berkepentingan;

⁶⁹ Wawancara dengan Tita Yulianti Pegawai Loker Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, 20 Maret 2025

Semua simpul informasi dilindungi keamanannya, sehingga pemegang hak atas tanah bisa mendeteksi jika terjadi intervensi pada hak atas tanahnya;

5) Kontribusi aktif dalam memperbaiki iklim investasi Indonesia;

Pengelolaan dokumen pertanahan secara paperless akan memberikan nilai tinggi pada aspek Registering Property dalam pemeringkatan Ease of Doing Business Indonesia”⁷⁰ Tertib Administrasi dibidang pertanahan adalah bagian dari usaha untuk mendapatkan bentuk dari asas kepastian terlebih kepastian hukum. Aturan sudah meletakkan tugas kemudian juga wewenang pada Pemerintah dengan melakukan pendataan dan Pendaftaran tanah yang ada di Indonesia dan untuk masyarakat Pemegang hak untuk dapat melakukan pendaftar tanah yang dikuasainya berdasarkan dengan ketentuan yang berlaku yaitu UUPA. Ketentuan dalam UUPA yaitu pasal 19 mengatur mengenai kepastian subjektif hukum yaitu ketentuan tentang badan hukum dan orang yang menjadi pemegang hak atas tanah (syarat subyektif) dan terkait kepastian objektif berupa batas-batasnya, panjang, letak hingga lebar dalam penguasaannya.⁷¹

Secara umum, masyarakat memiliki pandangan positif terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik, karena dinilai lebih mudah, cepat, dan hemat biaya. Berdasarkan validasi data yang telah dilakukan dengan masyarakat umum dan PPAT terkait proses pendaftaran

⁷⁰ Dian Aries Mujiburohman, *Op. cit.*, hal 63

⁷¹ Irwan Soerodjo, 2003, “*Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*”, Arloka, Surabaya, hal.78

tanah secara elektronik di Kantor BPN Kab. Kudus adalah proses pendaftaran tanah tersebut dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah dijelaskan di atas.

Berdasarkan uraian di atas pembuatan sertifikat tanah pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Kudus sebenarnya berfungsi untuk memudahkan para pengguna layanan pertanahan, tetapi di era digitalisasi saat ini tidak bisa terhindarkan apabila terdapat kendala terkait pelayanan pendaftaran tanah secara online. BPN sebagai satu-satunya instansi pertanahan di Indonesia sudah kental dengan stigma pelayanan yang ruwet, lama dan syarat dengan Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (KKN) perlu segera diubah. Disisi lain, tuntutan masyarakat akan perbaikan dan peningkatan kualitas pelayanan BPN merupakan kebutuhan yang mendesak. Hal ini ditandai dengan banyaknya keluhan masyarakat terhadap pelayanan pertanahan. Pelayanan yang banyak dikeluhkan masyarakat adalah pelayanan pemberian sertifikat tanah, untuk memperoleh sertifikat sebidang tanah, masyarakat dipungut biaya macam-macam dan urusannya berbelit-belit.⁷²

Pelayanan pertanahan termasuk dalam salah satu pelayanan publik yang bermasalah di Indonesia. Pada tahun 2020, Kementerian ATR/BPN menduduki posisi ketiga dengan yaitu sebanyak 10,1% laporan masyarakat se-Indonesia mengajukan laporan pengaduannya ke Ombudsman RI dengan

⁷² Nopika Sari, 2018, "Efektivitas Pengurusan Pertanahan Berbasis Online Dalam Membantu Kinerja Ppat Melakukan Tugas Jabatannya (Studi Pada Kantor Notaris/Ppat Di Kota Medan)", Tesis Hukum, Universitas Sumatera Utara Tahun, hal. 3, <https://repository.usu.ac.id/handle/123456789/27516>, diakses 18 April 2025, Pukul 12.00 WIB

rinciannya 45% penyimpangan prosedur, 42% penundaan berlarut, 7% tidak memberikan pelayanan, dan 6% lainnya. Sedangkan pada tahun 2021 dan 2022, BPN justru menempati urutan kedua dengan laporan pengaduan masyarakat terbanyak dengan presentase 11,24% di tahun 2021 dan 11,00% di tahun 2022 dengan rincian tidak memberikan pelayanan, penyimpangan prosedur, dan penundaan berlarut. Berdasarkan data diatas menunjukkan bahwa dalam tiga tahun terakhir instansi BPN masih termasuk ke dalam tiga besar instansi dengan laporan pengaduan masyarakat terbanyak dan termasuk instansi paling bermasalah di Indonesia. Menanggapi banyaknya pengaduan tersebut, Kementerian ATR/BPN berupaya dalam meningkatkan kualitas pelayanan publik bagi Kantor Pertanahan seluruh Indonesia sebagai penyelenggara pelayanan pertanahan di Indonesia.⁷³

Perwujudan transformasi birokrasi Kementerian ATR/BPN untuk meningkatkan kualitas pelayanan pertanahan dibuktikan dengan berkembangnya beberapa inovasi untuk membantu Kantor Pertanahan sebagai pelayanan pertanahan pertama di Indonesia. Inovasi yang dibuat untuk meningkatkan transparansi pelayanan pertanahan yaitu Aplikasi Sentuh Tanahku dengan cakupan penerapan seluruh Indonesia. Aplikasi Sentuh Tanahku merupakan satu-satunya aplikasi yang dapat digunakan oleh Masyarakat Indonesia yang bertujuan untuk memberikan kenyamanan kepada masyarakat sebagai pemohon pelayanan pertanahan untuk

⁷³ Yola Amanda Putri, dkk, 2022, "Inovasi Pelayanan Informasi melalui Aplikasi Sentuh Tanahku pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara", *Journal of Social and Policy Issues*, Volume 2 Nomor 2, April-June, hal.86, <https://journal.pencerah.org/index.php/jspi/article/view/45>, diakses pada tanggal 21 April 2025, pukul 20.00 WIB

mendapatkan pelayanan pada Kantor Pertanahan domisili. Sehingga, pelayanan berbasis aplikasi dapat menjadi solusi permasalahan pelayanan publik yang tidak dapat diprediksi pada zaman disrupsi ini.⁷⁴

Pada prakteknya, pelayanan pendaftaran tanah secara elektronik tidak selalu mulus. Meskipun tujuan pendaftaran tanah secara elektronik untuk meningkatkan efisiensi dan kemudahan bagi masyarakat, tetapi akan selalu ada kendala yang muncul seiring berjalannya sistem ini. Kendala yang terjadi di Kabupaten Kudus yaitu:⁷⁵

- 1) Masih banyak masyarakat Indonesia yang belum memahami teknologi dan prosedur penerbitan sertifikat elektronik. Penting bagi masyarakat untuk diberikan pemahaman, termasuk membangun kesiapan mereka dalam menerima kehadiran sertifikat elektronik. Di Kabupaten Kudus, sebagian besar warga belum mengetahui keberadaan sertifikat elektronik, dan mereka yang sudah tahu justru menilai proses pendaftaran tanah secara elektronik lebih rumit. Selain itu, keterbatasan pemahaman teknologi dan kepemilikan smartphone membuat masyarakat menganggap sistem ini lebih sulit dan mahal.
- 2) Kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya pendataan dalam proses penerbitan sertifikat menyebabkan mereka cenderung mengabaikan kelengkapan dokumen permohonan. Selain itu, bukti

⁷⁴ Wardani, A. K., 2019, "Urgensi Inovasi Pelayanan Bidang Administrasi Publik Di Era Disrupsi, *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*", Volume 6 Nomor 2 Tahun, hal. 30, <https://jurnal.unigal.ac.id/dinamika/article/download/2258/2021>, diakses pada tanggal 23 Maret 2025, Pukul 20.50 WIB

⁷⁵ Wawancara dengan Tita Yulianti Pegawai Loker Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, 20 Maret 2025

kepemilikan tanah yang dimiliki sering kali sangat terbatas, sehingga diperlukan dukungan berupa pernyataan dan kesaksian.

- 3) Kurang siapnya sumber daya manusia (SDM) pelaksana pendaftaran tanah dan perangkat-perangkat serta data-data yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan belum terintegrasi.
- 4) Belum meratanya jaringan internet, terutama di daerah pelosok
- 5) Belum semua tanah di Indonesia telah dipetakan dan didaftarkan;
- 6) Penggunaan Aplikasi Sentuh Tanahku masih menghadapi sejumlah kendala bagi masyarakat, terutama dalam mengakses fitur Locketku untuk layanan pertanahan pertama yang mengharuskan pengumpulan berkas ke Kantor Pertanahan. Masyarakat mengeluhkan proses pemberkasan yang terhenti dan kesulitan saat login pada fitur tersebut.⁷⁶
- 7) Tidak semua sertipiat terdeteksi oleh sistem, ada beberapa sertipikat yang meskipun sudah ganti blanko tetapi tetap tidak terdeteksi dan harus dilakukan pengurusan manual supaya sertipikat itu terdaftar. Biasanya ini terjadi kepada sertipikat lama dan sertipikat tanpa NIB. Sertifikat ini harus dilakukan pengurusan manual terlebih dahulu ke kantor pertanahan. Hal ini sangat berbeda dari proses manual, dimana semua berkas bisa masuk dan diproses dikantor pertanahan. Pengurusan NIB tentu menambah prosedur dan menambah jangka waktu pendaftaran pertanahan secara elektronik dikarenakan diperlukannya menginput ke dalam sistem. Kendala ini tidak diperhitungkan dalam Layanan

⁷⁶ Wawancara dengan Tita Yulianti Pegawai Locket Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, 20 Maret 2025

Pendaftaran secara elektronik, jadi prosedur pengurusan pun bisa menjadi double dalam arti online dan manual, keduanya dikerjakan terhadap berkas yang sama supaya berkas tersebut bisa masuk ke kantor pertanahan.⁷⁷

- 8) aplikasi yang error atau offline memperlambat proses pengurusan pertanahan di Kantor PPAT. Proses penginputan data memakan waktu cukup lama karena banyak dokumen yang harus dimasukkan. Selain itu, perlu pengaturan jadwal dengan Kantor Pertanahan untuk pengiriman berkas fisik. Jika pengiriman melebihi waktu yang telah ditentukan, data harus diinput ulang, yang semakin memperlambat proses akibat seringnya kegagalan saat input.
- 9) Jumlah berkas yang dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan sangat terbatas karena keterbatasan waktu untuk menginput data ke dalam aplikasi. Seperti dijelaskan sebelumnya, sebelum berkas fisik diserahkan ke Kantor Pertanahan, data terlebih dahulu harus dimasukkan ke dalam sistem oleh Kantor PPAT. Setelah penginputan selesai, jadwal pengiriman berkas juga harus diatur melalui sistem, yang tentu membutuhkan waktu cukup lama untuk menyelesaikan seluruh proses⁷⁸

Selain kendala yang disampaikan oleh Masyarakat umum maupun PPAT seperti penjelasan di atas, terdapat masalah lainnya yang menjadi faktor penghambat diantaranya sebagai berikut:

- a) Bidang tanah hasil pengukuran rutin maupun kegiatan sebelum PTSL

⁷⁷ Wawancara dengan Mita Pegawai Notaris-PPAT Siti Muniroh, SH., 23 Maret 2025

⁷⁸ Wawancara dengan Mita Pegawai Notaris-PPAT Siti Muniroh, SH., 23 Maret 2025

mempunyai kecenderungan tidak diukur dan dipetakan dengan metode dan konsep yang benar. Hal Tersebut ditunjukkan dengan data bidang tanah yang tidak terikat dalam suatu sistem kerangka dasar nasional dengan akurasi yang telah ditetapkan;

- b) Peta Pendaftaran di KKP belum merepresentasikan suatu kondisi bidang tanah dengan konsep fixed boundary. Pada konsep tersebut seharusnya batas bidang tanah mempunyai posisi absolut dengan ketelitian yang dapat dipertanggungjawabkan. Proses Pemetaan Indeks Grafis yang dilakukan cenderung hanya menempatkan posisi bidang tanah secara relatif pada peta dasar pendaftaran yang kondisinya tidak standar antara satu lokasi dengan lokasi yang lain;
- c) Dokumen/warkah pertanahan lama masih menggunakan kertas, sementara sertifikat elektronik memerlukan data dalam format digital. Proses scanning data analog hasil proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus masih sangat minim;
- d) Sampai saat ini proses pendaftaran tanah masih memerlukan data analog sebagai syarat untuk mendapatkan hak atas tanah dengan alasan belum terdapat payung hukum untuk penggunaan data digital sebagai alat bukti sehingga proses digital dan proses analog masih berjalan beriringan.
- e) Hal tersebut membuat proses pendaftaran tanah menjadi tidak efektif karena terdapat redudansi proses, sesuatu yang seharusnya tidak

diperbolehkan dalam suatu proses digital.⁷⁹

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik menjadi perbincangan di masyarakat dan menuai pro dan kontra. Sebagian masyarakat menerima peraturan ini sebagai bentuk peningkatan pelayanan pelayanan pertanahan dalam hal efisiensi waktu dan diharapkan akan memberikan kepastian hukum, keamanan dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Namun tidak sedikit masyarakat yang menanggapi peraturan ini terkesan terburu-buru dan belum didukung persiapan yang matang, yang memungkinkan terjadinya ketidakamanan data pendaftaran tanah dan ketidakpastian hak atas tanah.⁸⁰

Berdasarkan uraian diatas disimpulkan bahwa, masih banyak kendala dalam Pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Kudus, diantaranya adalah kurangnya pemahaman masyarakat tentang sertipikat elektronik, kurangnya kelengkapan berkas, kurang siapnya SDM pelaksana, belum meratanya jaringan internet, dan belum ratanya pemetaan tanah. Solusi yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan sosialisasi terhadap masyarakat, memberikan training dan worksop kepada pegawai BPN dan PPAT, bekerjasama dengan provider

⁷⁹Rosmidah, (2013), Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia. Jurnal Ilmu Hukum, 6(2). <https://online.jurnal.unja.ac.id/index.php/jimih/article/view/2118>, diakses pada tanggal 21 April 2025, Pukul 11.00 WIB.

⁸⁰ Rio Prasetyo, 2022, "Problematisasi yang Muncul Karena Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik", Jurnal Hukum Bisnis, Volume 6, Nomor 1, hal. 799, <https://jurnal.narotama.ac.id/index.php/hukumbisnis/article/view/1821/1942>, diakses pada tanggal 02 April, Pukul 13.00 WIB

untuk pemerataan jaringan, mempercepat update dan keamanan sistem pertanahan serta memperbaiki aplikasi sentuh tanahku serta memperkuat keamanannya agar tidak mudah diretas oleh pihak yang tidak bertanggungjawab.

2. Efektivitas Administrasi Pertanahan Secara Online Di BPN Kabupaten Kudus Dalam Pelayanan Pendaftaran Tanah

Pelayanan adalah kebutuhan konkret setiap manusia karena tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia. Pelayanan publik adalah pelayanan dasar dari Pemerintah kepada masyarakat dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara, salah satu pelayanan publik yang sangat dibutuhkan dalam kehidupan bermasyarakat adalah pelayanan administratif. Pelayanan publik yang baik dan memuaskan dapat dimaknai sebagai indikator keberhasilan dalam penilaian kinerja pemerintah. Masyarakat secara langsung dapat menilai kinerja Pemerintahan terhadap layanan yang diberikan oleh penyelenggara pelayanan. Pelayanan publik dapat dikatakan baik apabila mampu memenuhi kriteria, seperti memiliki fasilitas, pelayanan tepat waktu, membantu konsumen, bertanggungjawab terhadap mutu layanan yang diberikan, memiliki ketrampilan dalam memberikan pelayanan, perilaku ramah, bersahabat, tanggap terhadap keinginan konsumen, jujur, mudah dan sesuai kebutuhan masyarakat.

Pelayanan publik pada dasarnya ditujukan untuk melayani masyarakat tanpa mempersulit administrasi dan birokrasi. Jumlah layanan di Kantor

Pertanahan tergolong banyak, yaitu pelayanan pendaftaran tanah pertama kali, pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah, pelayanan pencatatan dan informasi pertanahan, pelayanan pengukuran bidang tanah, pelayanan pengaturan dan penataan pertanahan. Masing-masing layanan tersebut memiliki persyaratan dan prosedur yang berbeda. Pelayanan yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan sering mendapatkan kesan negatif dari penerima layanan. Pengurusan sertifikat tanah dinilai memakan banyak waktu, rumit dan berbelit-belit, mahal biaya yang diperlukan serta terdapat oknum yang mencari keuntungan⁸¹

Permasalahan pertanahan di Indonesia terutama tentang data tanah dari Badan Pertanahan Nasional saat ini terdapat 126 juta bidang tanah dari data pada tahun 2024 terdapat 120,9 juta bidang tanah yang sudah terdaftar, dari total 120,9 juta bidang yang sudah terdaftar, ada 95,3 juta bidang yang sudah tersertifikasi. Dengan demikian masih ada sekitar 5,1 juta bidang tanah yang belum terdaftar dan sekitar 30,7 juta bidang belum tersertifikasi.⁸²

Pada tahun 2020 Kementerian ATR/ BPN mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2020 Tentang Rencana Strategis Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Tahun

⁸¹ Damar Sagari, Mujiati, 2022, "Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan", Jurnal Tunas Agraria, Volume 5 Nomor 1, hal. 34, <https://jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/download/166/159/982>, diakses pada tanggal 02 April 2025, Pukul 13.45 WIB

⁸² Almadinah Putri Brilian, "120 Juta Bidang Tanah Sudah Terdaftar per 2024" selengkapnya <https://www.detik.com/properti/berita/d-7712801/20-juta-bidang-tanah-sudah-terdaftar-per-2024>, diakses pada tanggal 02 April 2025, Pukul 14.05 WIB.

2020-2024 yang bertujuan untuk memberikan pengarahan kepada Kantor Pertanahan agar dapat bekerja secara terarah dan jelas dalam memberikan pelayanan kepada Masyarakat. Langkah strategis ini dilaksanakan melalui modernisasi layanan pertanahan, salah satunya adalah Layanan Hak pendaftaran tanah secara elektronik.

Kebijakan Kementrian ATR/BPN dalam modernisasi sistem pendaftaran tanah berbasis elektronik diatur dalam Peraturan Menteri ART/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Adapun hasil dari penyelenggaraan pendaftaran tanah berbasis elektronik adalah berbentuk Dokumen Elektronik yang disahkan menggunakan tanda tangan elektronik, dan/atau dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik, melalui validasi oleh pejabat Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan diberikan stempel digital melalui sistem elektronik.⁸³

Menurut Pasal 5 UU Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik mengatur, bahwa Informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah, merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan

⁸³ Nur Hidayani, 2021, "Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia", SASI, Jurnal Terakreditasi Nasional, Volume 27 Nomor 3, Juli - September, hal. 335, <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/sasi/article/view/509&ved=2ahUKEwiLYaGE3PmMAxUgzjgGHe-OwQQFnoECAoQAQ&usg=AOvVaw0cl7bYclI56aKNDlhErlTu9>, diakses pada tanggal 02 April 2025, Pukul 19.00 WIB.

Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Dalam hal ini dokumen elektronik yang dimaksud adalah sertifikat elektronik atau sertifikat-el yang berisi data pemegang hak, fisik, dan data yuridis atas bidang tanah yang valid dan terjaga keasliannya karena telah disimpan dalam pangkalan data sistem elektronik. Kementerian ATR/BPN berkeyakinan bahwa sertifikat tanah elektronik ini Selain untuk meningkatkan keamanan dari praktik pemalsuan oleh mafia tanah, sertifikat elektronik merupakan mitigasi terhadap bencana alam serta mampu meminimalisir kehilangan arsip.

Kementerian ATR/BPN dalam pelaksanaannya terhadap pelayanan pendaftaran tanah secara elektronik terus mengupayakan yang terbaik untuk menunjang keberhasilan. Upaya aktif yang dilakukan BPN antara lain adalah

1. Keamanan Data

Kementerian ATR/BPN menjamin keamanan data sertifikat elektronik. Salah satunya dengan teknologi autentikasi. Upaya keamanan digital yang dilakukan Kementerian ATR/BPN adalah menggunakan tanda tangan elektronik. Sertipikat Elektronik telah lengkapi dengan fitur keamanan yang sangat kuat, dari menggunakan kertas yang di desain khusus, telah menggunakan tinta khusus yang hanya dapat terlihat dengan menggunakan ultraviolet, penyematan QR Code yang hanya dapat diakses melalui aplikasi yang sudah diterapkan oleh kementerian ATR/BPN dan telah diproteksi dengan tanda tangan elektronik.

2. Pendidikan dan Pelatihan

Pendidikan dan Pelatihan dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN secara rutin dan berkesinambungan. Pelatihan ini dilakukan baik secara daring maupun luring. Pelatihan secara daring dilakukan oleh Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia (PPSDM) secara rutin setiap hari Kamis, sedangkan pelatihan luring yang ditujukan langsung kepada pegawai yang bertanggungjawab mengelola sertifikat elektronik dilakukan oleh Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Program jangka panjang juga dilakukan seperti memberikan kesempatan studi lanjut khususnya kepada pegawai muda mereka dengan program aparatur muda unggul ATR/BPN.

3. Kepatuhan Hukum

Sertifikat tanah elektronik sudah memenuhi persyaratan hukum yang berlaku.

4. Aksesibilitas

Sertifikat tanah dapat diakses dengan mudah oleh masyarakat umum. Bagi masyarakat yang belum mempunyai akses dalam koneksi internet maupun perangkat/gawai sebagai sarana mendaftar, Kantor Pertanahan dapat memfasilitasi hal tersebut. Melalui aplikasi sentuh tanah, masyarakat dapat melihat keaslian dokumen yang dimiliki masyarakat dengan hanya memindai QR Code yang ada di sertifikat elektronik.

Sebagaimana dijelaskan di atas bahwa pemerintah berusaha mengubah proses layanan pendaftaran tanah menjadi lebih modern untuk mempermudah, mempercepat, dan supaya pekerjaan menjadi lebih efektif.

Hal yang mendasari dibuatnya layanan pendaftaran tanah secara elektronik adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik pada bagian poin a dan poin b disebutkan:

- a. Bahwa untuk meningkatkan pelayanan informasi pertanahan dengan mudah, cepat, dan biaya rendah, perlu dilakukan pelayanan informasi pertanahan secara elektronik.
- b. Bahwa untuk pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan secara elektronik maka ketentuan mengenai tata cara pelayanan informasi pertanahan perlu disesuaikan dengan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat.

Efektivitas mengandung arti keefektifan pengaruh efek keberhasilan atau kemandirian atau kemujaraban. Membicarakan keefektifan hukum tentu tidak terlepas dari penganalisisan terhadap karakteristik dua variabel terkait yaitu karakteristik atau dimensi dari objek sasaran yang digunakan.⁸⁴ Sebagaimana dijelaskan bahwa dengan hadirnya pelayanan pendaftaran tanah secara elektronik diharapkan pekerjaan lebih mudah, lebih efektif dan lebih cepat diselesaikan. Namun nyatanya layanan pendaftaran tanah secara elektronik dinilai belum terlalu efektif, hal ini disampaikan oleh salah satu

⁸⁴ Barda Nawawi Arief, 2013, "Kapita Selekta Hukum Pidana", Bandung, Citra Aditya Bakti, hal. 67.

pegawai Notaris-PPAT Siti Muniroh, S.H. bernama Mita. Beliau menyampaikan bahwasanya kehadiran layanan pendaftaran secara elektronik yang disebut layanan loket online belum terlalu efektif dilakukan di kantor PPAT karena justru menambah pekerjaan dengan menginput berkas terlebih dahulu secara online, keadaan ini sangat berbeda dibandingkan sebelum adanya layanan loket online PPAT hanya perlu mendatangi kantor pertanahan serta terkadang terjadi gangguan pada sistem yang tidak menentu waktunya terkadang paling cepat dapat berfungsi kembali dalam beberapa jam dan paling lama sistem tersebut dapat berfungsi kembali dalam waktu 1 hari.⁸⁵

Dilihat dari tujuan dihadirkan layanan pendaftaran tanah secara elektronik adalah mengurangi kontak langsung dengan petugas Kantor Pertanahan serta mempermudah jalannya pendaftaran tanah, maka tujuan ini belum sepenuhnya tercapai. Karena layanan loket online tetap mengharuskan penyerahan berkas secara langsung ke Kantor Pertanahan guna dilakukan pemeriksaan dan validasi data oleh data. Validasi data dilakukan untuk mengetahui kelengkapan berkas sehingga SPS dapat diterbitkan. SPS diterbitkan apabila berkas lengkap, dan kelengkapan tersebut diketahui saat di Kantor Pertanahan dan berhadapan dengan petugas yang memeriksa bukan pada saat online dari kantor PPAT masing-masing. Dalam hal tersebut, layanan loket online dinilai tidak sederhana karena seharusnya sistem online tidak hanya diterapkan dalam proses

⁸⁵ Wawancara dengan Mita Pegawai Notaris-PPAT Siti Muniroh, SH., 23 Maret 2025

pendaftarannya saja, melainkan seluruh proses diterapkan juga sistem online.

Berdasarkan hal-hal diatas, layanan loket online masih kurang efektif bagi PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya. Jika ditinjau dari teori efektivitas hukum berdasarkan hal tersebut, layanan loket online ini terdapat ketidakefektifan bagi PPAT karena hanya membantu dalam proses penginputkan berkas saja, setelahnya proses yang lain masih melalui proses yang sama. Layanan loket online ini kurang memberi manfaat bagi PPAT karena dalam berkas tertentu menimbulkan pekerjaan lain dan menambah waktu serta biaya pengurusan. Oleh karena itu PPAT sebagai pejabat yang melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah tidak merasakan efektivitas kehadiran layanan loket online guna membantu melaksanakan sebagian tugas jabatannya baik dari segi waktu maupun dari segi biaya penyelesaian.

Menurut penuturan Mita pegawai kantor Notaris-PPAT Siti Muniroh, S.H., M.Kn. di Kabupaten Kudus bahwa layanan loket online pada BPN Kabupaten Kudus hanya mengurangi tatap muka saat melakukan proses pendaftarannya saja karena pada proses selanjutnya adalah menyerahkan berkas secara langsung ke Kantor Pertanahan. Pada dasarnya penyerahan berkas secara langsung tersebut memang dibutuhkan untuk proses verifikasi oleh Kantor Pertanahan untuk memeriksa kesesuaian data antara data yang sudah diinput oleh PPAT, data pada berkas fisik, dan data yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan agar tidak ada kekeliruan dalam proses pendaftaran tanah, akan tetapi Mita mengharapkan sistem pelayanan pendaftaran

pertanahan di Kantor Pertanahan diperbaharui untuk menghasilkan inovasi agar kedepannya PPAT tidak perlu menyerahkan berkas secara langsung agar dapat mengurangi kontak langsung dalam keseluruhan proses pendaftaran pertanahan.⁸⁶

Hadirnya layanan loket online hanya terdapat perbedaan dimana PPAT bertugas menginput data permohonan secara online, lalu mendapatkan nomor antrian untuk datang ke kantor pertanahan. Lalu selanjutnya mengantar berkas ke Kantor Pertanahan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Setelah PPAT menginput kelengkapan berkas ternyata proses tersebut tidak terhitung sebagai waktu pendaftaran permohonan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran permohonan terhitung sejak PPAT mengantarkan berkasnya ke Kantor Pertanahan yang selanjutnya berkas tersebut divalidasi oleh petugas, dan setelah berkas tersebut dinyatakan lengkap, petugas akan memberikan nomor berkas untuk melanjutkan proses penyelesaian. Dengan demikian dengan kehadiran layanan loket online hanya membuat antrian PPAT di Kantor Pertanahan dapat dihindari tetapi hanya sebatas mengurangi antrian saja.

Penyerahan berkas secara langsung ke Kantor Pertanahan bertujuan untuk dilakukan pemeriksaan dan validasi data oleh Kantor Pertanahan. Validasi data dilakukan untuk mengetahui kelengkapan berkas sehingga SPS (Surat Perintah Setor) dapat diterbitkan. Saat ini SPS BPN dapat dicetak secara online melalui portal resmi Kementerian Agraria dan Tata

⁸⁶ Wawancara dengan Mita Pegawai Notaris-PPAT Siti Muniroh, SH., 23 Maret 2025

Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) atau aplikasi Sentuh Tanahku. Namun apabila terdapat kondisi berkas belum lengkap dan dilakukan revisi pada hari yang sama agar menghemat waktu, maka SPS dapat juga diambil di loket pelayanan Kantor Pertanahan.⁸⁷

Sistem layanan loket online ini dinilai kurang efisien karena seharusnya sistem online bukan hanya terdapat pada pendaftarannya saja, tetapi seharusnya sistem tersebut bisa otomatis melakukan pengecekan kelengkapan berkas sehingga sebelum berkas fisik diantar ke Kantor Pertanahan, PPAT sudah mempersiapkan kelengkapan berkas sesuai prosedur pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Hal ini tentu menghindari penolakan berkas karena tidak lengkap oleh petugas Kantor Pertanahan.

Kehadiran layanan loket online kantor pertanahan merupakan inovasi yang baik guna mengurangi penumpukan antrian guna melakukan proses dalam pendaftaran tanah di kantor pertanahan, terkait dengan berkas fisik yang harus diantar ke Kantor Pertanahan, hal tersebut dapat dimengerti mengingat berkas-berkas yang harus dilengkapi tersebut adalah penentu bahwasanya pengurusan pendaftaran tanah dapat dilanjutkan atau tidak karena menjadi bahan pertimbangan tentang keabsahan proses pengurusan yang akan diproses di Kantor Pertanahan. Tetapi dalam hal ini bukan berarti Kantor Pertanahan tidak bisa membuat sistem yang didesain sedemikian rupa supaya bisa mengoreksi keabsahan data-data secara otomatis yang diperlukan untuk proses tersebut. Sehingga dalam prosesnya ketika berkas

⁸⁷ Wawancara dengan Mita Pegawai Notaris-PPAT Siti Muniroh, SH., 23 Maret 2025

diantar ke Kantor Pertanahan, validasi data yang dikerjakan harus juga melalui online pemberitahuannya kepada pemohon atau PPAT, sehingga terciptalah sesuai tujuan dari sistem online ini yaitu untuk mempermudah tugas jabatan PPAT dalam proses pendaftaran tanah.

Disisi lain, efektivitas pekerjaan dapat diukur oleh variable waktu, variable waktu yang dimaksud adalah ketepatan waktu dan kecepatan waktu dari pelayanan yang diberikan oleh pemberi pelayanan. Hanya saja penggunaan ukuran tentang tepat tidaknya atau cepat tidaknya pelayanan yang diberikan berbeda dari satu orang ke orang lain. Terlepas dari penilaian subjektif yang demikian, yang jelas ialah faktor waktu dapat dijadikan sebagai salah satu ukuran efektivitas kerja.⁸⁸ Keefektivan pelaksanaan pendaftaran tanah secara online atau elektronik dapat dicapai apabila manfaat atau kelebihan yang diberikan lebih banyak dari pada kelemahan atau kekurangannya. Perwujudan efektivitas layanan pendaftaran pertanahan secara elektronik tidak luput dari usaha kerjasama antara PPAT dan Kantor Pertanahan dalam membuka pintu koordinasi secara terbuka dan kondusif untuk menghindari sistem yang tidak jelas dan bertele-tele apabila terdapat perbedaan data.

Variable waktu yang dibutuhkan Kantor Pertanahan untuk proses pelayanan pendaftaran atas tanah berbeda-beda tergantung faktor dan

⁸⁸ Ai Sri Wahyuni, et al., 2019, "EFEKTIVITAS PELAKSANAAN PELAYANAN ADMINISTRASI TERPADU KECAMATAN (PATEN) DI KECAMATAN JARO KABUPATEN TABALONG", Jurnal Administrasi Publik & Administrasi Bisnis, Vol. 2, No.2, Nopember, Tabalong, hal. 426, <https://jurnal.stiatabalong.ac.id/index.php/JAPB/article/download/189/169/597>, diakses pada tanggal 12 April 2025, Pukul 16.10 WIB

keadaan. Jangka waktu Layanan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 seperti berikut :

1. Pengukuran selama 12-30 hari sesuai luas tanah
2. Pengecekan selama 1 hari
3. Peralihan Hak selama 5 hari
4. Balik Nama selama 7 hari
5. Pemecahan, Penggabungan, Pemisahan Hak selama 15 hari
6. Pendaftaran Hak Tanggungan pada hari ketujuh
7. Penghapusan Hak Tanggungan/Roya selama 5 hari

Sedangkan untuk pendaftaran tanah secara alih media dapat diselesaikan dalam waktu singkat asalkan data kepemilikan sudah lengkap. Validasi dapat selesai selama 1 hari. Waktu yang diperlukan dalam layanan pendaftaran secara elektronik ini tidak selalu tepat waktu sesuai yang ditentukan, karena ada faktor-faktor yang mengakibatkan lamanya layanan tersebut selesai, salah satu faktornya adalah ketidaksesuaian data antara berkas fisik dan data yang telah di input secara online pada saat pendaftaran.⁸⁹

Teori yang penulis gunakan sebagai pisau analisis adalah teori bekerjanya hukum dan teori Fungsionalisme Struktural. Menurut Robert B. Seidman dan William J. Chambliss, bahwa proses bekerjanya hukum sangat ditentukan oleh empat komponen utama, yakni lembaga pembuat hukum

⁸⁹ Wawancara dengan Tyan, Masyarakat Umum, 05 Maret 2025

(undang-undang), birokrasi penegakan hukum, para pemegang peran, dan pengaruh kekuatan personal dan sosial⁹⁰. Dalam konteks pendaftaran pertanahan, teori ini dapat digunakan untuk menganalisis bagaimana peraturan dan praktik terkait pendaftaran tanah dipengaruhi oleh berbagai aktor dan faktor. Peraturan tentang pendaftaran tanah dibuat oleh lembaga legislatif, dan teori Chambliss-Seidman membantu memahami bagaimana kepentingan berbagai pihak.

BPN sebagai Birokrasi penegakan hukum dalam bidang pertanahan bertanggung jawab untuk menegakkan peraturan pendaftaran tanah. Teori ini membantu menganalisis bagaimana birokrasi ini menjalankan tugasnya, termasuk faktor-faktor yang memengaruhi efektivitas dan keadilan dalam proses pendaftaran. Individu, kelompok, dan organisasi yang terlibat dalam pendaftaran tanah, seperti pemilik tanah, masyarakat adat, dan pihak yang bermasalah. Teori Chambliss-Seidman membantu memahami bagaimana peran dan kepentingan mereka memengaruhi jalannya proses pendaftaran, termasuk potensi konflik dan ketidakadilan.

Pelayanan Pendaftaran tanah secara elektronik pada Kantor Pertanahan dilihat dari Teori bekerjanya hukum William J. Chambliss dan Robert B. Seidman bahwa bekerjanya hukum dalam proses pendaftaran tanah dapat dilihat dari adanya keselarasan kegiatan antara tatanan dan ketertiban dalam masyarakat dan Lembaga pelaksana (dalam hal ini PPAT dan BPN) sesuai peraturan yang berlaku sehingga dapat mewujudkan kesejahteraan bagi

⁹⁰ Rodiyah, 2012, “ASPEK DEMOKRASI PEMBENTUKAN PERATURAN DAERAH DALAM PERSPEKTIF SOCIO-LEGAL”, Masalah-Masalah Hukum, Semarang, Jilid 41, Nomor 1, Tahun, hal 148

masyarakat. Selanjutnya masyarakat yang telah selesai melakukan pendaftaran tanah dengan PPAT dan BPN dapat memberikan feedback⁹¹ atau umpan balik sebagai masukan peraturan terhadap sistem Pelayanan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Hal ini penting untuk memastikan bahwa pendaftaran tanah berjalan secara adil, transparan, dan efektif dalam melindungi hak-hak masyarakat.

Teori yang penulis gunakan sebagai pisau analisis selain teori bekerjanya hukum adalah teori Fungsionalisme Struktural Talcot Persons. Berdasarkan teori struktural fungsionalisme Talcott Parsons melihat masyarakat sebagai sistem yang terdiri dari berbagai elemen yang saling terkait dan berfungsi untuk menjaga keseimbangan sosial. Teori ini dapat diaplikasikan dalam pelayanan pendaftaran tanah dengan mengidentifikasi bagaimana berbagai komponen sistem pendaftaran tanah saling berhubungan dan berfungsi untuk mencapai tujuan yang stabil dan seimbang. Fungsi pendaftaran tanah dalam teori Fungsionalisme Struktural adalah untuk menjamin hak kepemilikan, memfasilitasi transaksi tanah, dan menjaga stabilitas sosial.

Pendaftaran tanah yang efektif harus mengintegrasikan berbagai unsur, seperti peraturan hukum, prosedur administrasi, dan dukungan masyarakat. Sistem pendaftaran tanah juga harus siap dan mampu beradaptasi dengan perubahan sosial dan ekonomi. Seperti halnya inovasi teknologi yang membuat pendaftaran tanah secara manual menjadi

⁹¹ Lawrence M. Friedman, 2020, “Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial”, Bandung, Nusa Media, hal. 13.

pendaftaran tanah secara elektronik. Tujuan dari pendaftaran tanah secara elektronik yang efektif adalah menjamin hak kepemilikan tanah yang sah, mempermudah transaksi, dan mencegah sengketa tanah. Keterlambatan, ketidakjelasan prosedur, dan korupsi dapat mengganggu pencapaian tujuan ini. Dengan demikian, teori Fungsionalisme Struktural memberikan kerangka analisis yang komprehensif untuk memahami sistem pendaftaran tanah sebagai sebuah sistem sosial yang dinamis dan saling terkait. Pemahaman ini dapat membantu dalam meningkatkan efektivitas, efisiensi, dan keadilan dalam pelayanan pendaftaran tanah.

Menurut Mitigasi Implementasi Permen Nomor 1 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, tantangan Pemerintah dalam bidang Administrasi Pertanahan dan Perkembangan Teknologi yang mengharuskan harus beralih ke layanan elektronik adalah sebagai berikut :

1. Karena efisiensi dan transparansi pendaftaran tanah perlu ditingkatkan.
2. Karena pengelolaan arsip dan warkah pertanahan akan lebih terjamin.
3. Karena intensitas layanan derivatif akan meningkat, berbanding lurus dengan bertambahnya jumlah tanah terdaftar melalui PTSL.
4. Karena trend modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial dan budaya menuju industry 4.0.
5. Karena meningkatnya bencana alam seperti banjir, longsor dan gempa bumi.
6. Karena sudah terbukti berhasil pada instansi pemerintah lainnya (menko dengan oss, kementerian keuangan dengan aplikasi keuangan, kumham

dengan fidusia elektronik) dan sektor swasta dalam modernisasi pelayanan.

7. Karena akan menaikkan nilai registering property dalam rangka memperbaiki peringkat ease of doing business indonesia.
8. Karena akan mengurangi kewajiban masyarakat untuk datang ke kantor pertanahan sampai 80%.
9. Karena persepsi masyarakat bahwa pelayanan pertanahan dikelola secara tradisional.⁹²

Sistem elektronik sudah menggantikan buku analog, kalender analog, kalkulator, telepon meja, mesin fax, radio, peta dunia, foto, catatan harian, dan lainnya. Perkembangan Teknologi telah memudahkan kehidupan melebihi apa yang manusia pikirkan. Sertipikat yang ada saat ini tidak ditarik, karena tetap berlaku. Penggantian sertipikat hanya dilakukan pada layanan pemeliharaan data. ini sebabnya tidak disiapkan mekanisme dan biaya untuk masyarakat mengajukan sendiri penggantian Sertipikat menjadi elektronik. Sertipikat analog disimpan di Kantor Pertanahan sebagai warkah, apabila dilakukan transaksi pemeliharaan data dimana outputnya adalah sertipikat elektronik. Perbedaan utama Sertipikat analog dengan Sertipikat elektronik adalah fisik, jenis informasi dan metode pengamanannya. Secara fisik, perbedaannya adalah Sertipikat analog diserahkan kepada pemegang hak dalam bentuk buku, sedangkan sertipikat elektronik diberikan dalam bentuk elektronik/file. Untuk jenis informasi, tambahan utama pada

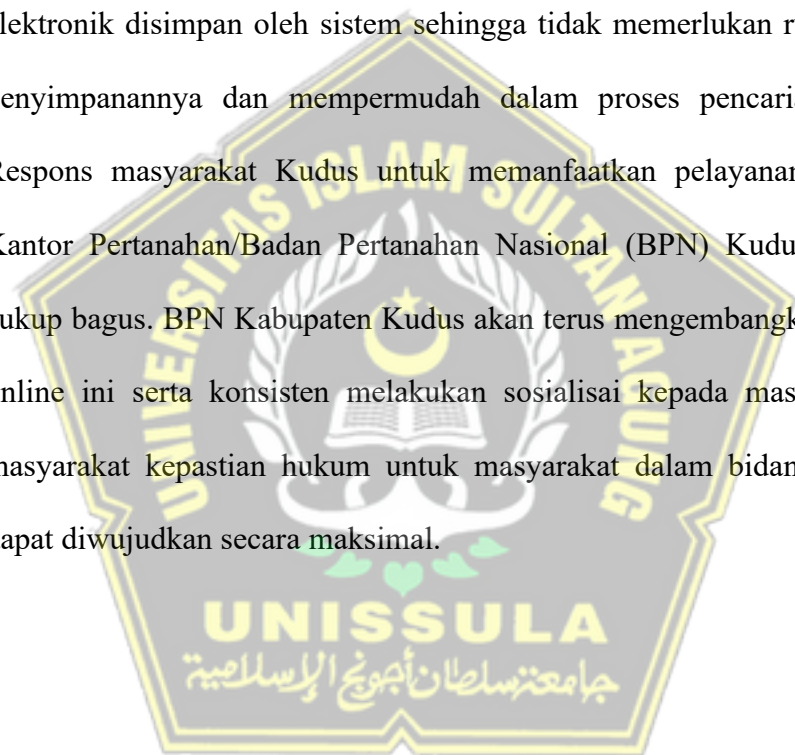
⁹² Dian Aries Mujiburohman, *Op.cit.*, hal. 59

sertipikat elektronik adalah informasi tentang Restriction dan Responsibility. Sedangkan untuk metode pengamanannya, sertipikat elektronik menggunakan Hash Code, QR Code dan TTE. Hal-hal ini adalah nilai tambah yang akan memberikan banyak keuntungan bagi pemegang Sertipikat elektronik, diantaranya minimasi pemalsuan atau bahkan minimasi transaksi ilegal pertanahan yang biasa dilakukan mafia tanah. Dalam konteks pelayanan pertanahan, pemegang Sertipikat elektronik juga dimungkinkan untuk mendapatkan pelayanan pertanahan tertentu tanpa harus datang ke kantor pertanahan.

Menurut penulis pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik lebih efektif dibanding dengan pendaftaran tanah secara konvensional. Hal ini karena pelaksanaan pendaftaran tanah secara online atau elektronik banyak memberikan manfaat bagi masyarakat. Manfaat tersebut yaitu meningkatkan produktivitas dan efisiensi, karena selama ini masih menggunakan sistem berbasis kertas dalam operasionalnya, secara otomatis memakan biaya yang cukup besar, sulit untuk menyimpan dan mengambil dokumen tanah dan juga memerlukan waktu yang lama, bahkan dalam beberapa kasus dokumen tanah tidak ditemukan.

Layanan online juga lebih memiliki banyak manfaat seperti mengurangi antrean atau kerumunan, meskipun pemohon harus membawa berkas fisik ke BPN untuk kepentingan kelengkapan berkas administrasi yang dibutuhkan. Proses pendaftaran yang dilaksanakan secara online lebih baku karena diatur oleh sistem. Pencatatan dan tanda tangan dilaksanakan

secara elektronik dan sudah dijamin oleh Undang-undang. Sertipikat elektronik menggunakan digital signature yang disandikan algoritma kriptografi dan menggunakan Hash Code dan QR Code, sehingga keamanan lebih terjamin dibandingkan dengan analog. Akses ke dalam sistem elektronik diberikan secara terbatas, biasanya diberikan akses kepada pemegang hak sebenarnya, pengadilan dan otoritas pertanahan. Dokumen elektronik disimpan oleh sistem sehingga tidak memerlukan ruangan untuk menyimpannya dan mempermudah dalam proses pencarian dokumen. Respons masyarakat Kudus untuk memanfaatkan pelayanan online dari Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kudus, selama ini cukup bagus. BPN Kabupaten Kudus akan terus mengembangkan pelayanan online ini serta konsisten melakukan sosialisai kepada masyarakat, agar masyarakat kepastian hukum untuk masyarakat dalam bidang pertanahan dapat diwujudkan secara maksimal.



BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- A. Dari hasil penelitian tentang Layanan Pendaftaran Tanah secara elektronik pada Kantor BPN Kabupaten Kudus terdapat beberapa layanan yaitu : validasi, pengecekan, pengukuran, dll. Layanan Pendaftaran Tanah secara elektronik pada Kantor BPN Kabupaten Kudus tidak sepenuhnya berjalan lancar, terdapat beberapa kendala yang terjadi dalam proses layanan pendaftaran tanah tersebut, antara lain adalah masyarakat belum paham tentang pendaftaran tanah secara elektronik, kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya pendataan dalam proses penerbitan sertifikat, kurang siapnya sumber daya manusia, belum meratanya jaringan internet, belum semua tanah di Indonesia telah dipetakan dan didaftarkan, terdapat error saat mengakses fitur Locketku pada Aplikasi Sentuh Tanahku, tidak semua sertipiat terdeteksi oleh sistem, saat proses penginputan aplikasi error dan memakan waktu, jumlah berkas yang dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan sangat terbatas.
- B. Efektivitas suatu sistem dinilai berdasarkan seberapa banyak manfaat yang diberikan kepada msyarakat. persepsi masyarakat terhadap layanan pendaftaran tanah secara offline menunjukkan beragam pandangan. Bahwa terdapat PPAT yang merasa sistem layanan pendaftaran tanah secara elektronik belum sepenuhnya efektif untuk membantu masyarakat dan

PPAT, hal ini dikarenakan masih diperlukannya berkas fisik yang harus diantarkan langsung ke BPN untuk dilakukan pengecekan, PPAT menganggap layanan pendaftaran tanah secara elektronik ini seharusnya bisa otomatis melakukan pengecekan terhadap berkas yang telah di input di Aplikasi. Meskipun sistem layanan pendaftaran tanah secara elektronik dianggap kurang efektif tetapi mereka mendukung langkah digitalisasi ini karena potensi manfaatnya dalam memudahkan akses serta mengurangi antrean di Kantor BPN Kabupaten Kudus, serta diharapkan agar sistem layanan pendaftaran tanah secara elektronik dapat sepenuhnya bekerja secara elektronik tanpa perlu bolak-balik ke kantor BPN apabila terdapat kesalahan.

2. Saran

Dari hasil pembahasan dan kesimpulan, beberapa saran dapat diajukan untuk meningkatkan partisipasi masyarakat dan kepercayaan terhadap program sertifikat tanah elektronik, adapun saran sebagai berikut:

A. Pemerintah perlu meningkatkan literasi digital dan sosialisasi kepada masyarakat untuk mengurangi misinformasi serta memperjelas manfaat dan prosedur sertifikat tanah elektronik. Selain itu, pelatihan dan pengembangan kapasitas SDM Kantor Pertanahan perlu dilakukan guna meningkatkan keterampilan teknis dan memastikan kelancaran program. Penguatan keamanan data dan perlindungan privasi juga penting melalui sistem terenkripsi dan perlindungan data yang ketat.

B. Pembaruan sistem pendaftaran online diperlukan agar berkas yang diunggah dapat diverifikasi otomatis, mengurangi kebutuhan membawa dokumen fisik ke BPN. Dengan sistem ini, proses menjadi jauh lebih efisien, karena kecepatan waktu merupakan tolok ukur utama efektivitas layanan dibandingkan sistem manual.

Dengan implementasi hal yang telah disebutkan di atas, diharapkan partisipasi masyarakat dalam program sertifikat tanah elektronik dapat meningkat, serta kepercayaan dan keamanan terhadap teknologi tersebut dapat diperkuat.



DAFTAR PUSTAKA

AL-QUR'AN

QS. Al-Kahfi ayat 103- 104

QS. Al-Baqarah ayat 189

BUKU.

Arief, Barda Nawawi, (2013), “Kapita Selekta Hukum Pidana”, Bandung, Citra Aditya Bakti.

Badudu, J. S., (1994), “Kamus Bahasa Indonesia”, Jakarta : Pustaka Harapan

Fajar, Mukti ND dan Yulianto Achmad, (2010), “Dualisme Penelitian Hukum”, Pustaka Pelajar : Yogyakarta.

Friedman, Lawrence M., (2020), “Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial”, Nusa Media : Bandung.

Harsono, Boedi, (2007), “Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya”, Jakarta : Djambatan.

Huda, Muhammad Chairul, (2021), “Metode Penelitian Hukum (Pendekatan Yuridis Sosiologis), Semarang : The Mahfud Ridwan Institute.

Harahap, Sofyan Syafri, (1996), Manajemen Kontemporer, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

- Irwansyah, (2020), “Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel”, Yogyakarta : Mirra Buana Media.
- Issakh, Henki Idris, dan Wiryawan, Zahrída, (2014), “Pengantar Manajemen”, Jakarta : In Media.
- Marnis, (2009), “Pengantar Manajemen”, Pekanbaru : PT. Panca Abdi Nurgama.
- Muhammad, Abdulkadir, (2004). “Hukum dan Penelitian Hukum”, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Partanto, Pius A., dan Al-Barry, M. Dahlan, (2002), “Kamus Ilmiah Populer”, Arkola : Surabaya.
- Ritzer, George & Goodman, Douglas J, (2011), “Sosiologi Ilmu Pengetahuan Berparadigma Ganda”, Jakarta : PT. Rajagrafindo Persada.
- Rodiyah, (2012), “ASPEK DEMOKRASI PEMBENTUKAN PERATURAN DAERAH DALAM PERSPEKTIF SOCIO-LEGAL”, Masalah-Masalah Hukum, Semarang, Jilid 41, Nomor 1.
- Santoso, Urip, (2010), “Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah”, Jakarta: Kencana
-, (1996), Wawasan Al-Qur'an, Mizan : Bandung
- Setiawan, Yudhi et al., (2017), (Dilengkapi Dengan Beberapa Kasus Pertanahan), Jakarta : Rajawali Pers.
- Shihab, M. Quraish, (1996), “Wawasan Al-Qur'an”, Bandung : Mizan,
- Shihab, M. Quraish, (2005), “Tafsir Al-Mishbah; Surah Al-Fatihah dan Al-Baqoroh”, Jakarta : Lentera Hati
- Soekanto, Soerjono, (1981), “Pengantar Penelitian Hukum”, Jakarta : UI Press

- Soemanto, Hendyat Soetopo Wasyti, (1986), “Pembinaan dan Pengembangan Kurikulum”, Jakarta : Bina Aksara.
- Soerodjo, Irwan, (2003), “Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia”, Surabaya : Arloka.
- Sumardjono, Maria S.W., (2005), “Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah”, Yogyakarta : UGM Press.
- Sugiyono, (2016), “Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D”, Bandung : Alfabeta.
-, (2018), Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D, Bandung: Alfabeta.
- Supriadi, (2006), “Hukum Agraria”, Palu : Sinar Grafika.
- Usman, Husaini, (2014), “Manajemen”, Jakarta : PT. Bumi Aksara.
- Usman, Sabian, (2009), "Dasar-Dasar Sosiologi", Yogyakarta : Pustaka Belajar.
- Wahyuni, Purwaningdyah M & Agus Wahyudi, (2014), “Administrasi Pertanahan”, Jakarta : Universitas Terbuka.
- Wijayanti, Irene Diana Sari, (2008), “Manajemen”, Yogyakarta : Mitra Cendikia Press.

JURNAL

- Ardani, Mira Novana, et.al, (2022), “Persoalan Tertib Administrasi Pertanahan Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah yang Berkeadilan” Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia, Vol. 4, No. 3,

<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/jphi/article/view/15162/8042>,

diakses pada 31 Maret 2024, pukul 11.00 WIB

A., Wardani, (2019), “Urgensi Inovasi Pelayanan Bidang Administrasi Publik

Di Era Disrupsi, *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*”,

Volume 6 Nomor 2 Tahun,

<https://jurnal.unigal.ac.id/dinamika/article/download/2258/2021>, diakses

pada tanggal 23 Maret 2025, Pukul 20.50 WIB

Mujiburohman, Dian Aries, (2021), “Transformasi dari Kertas ke Elektronik:

Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik”, *Jurnal Agraria*

dan *Pertanahan*, Vol. 7,

<https://jurnalbhumi.stpn.ac.id/index.php/JB/article/download/472/374/21>

21, diakses pada 20 April 2025, pukul 15.10 WIB

Camblis, William J. dan Seidman, Robert B., (1971), “Law, Order, and Power,

Reading, Mess Addison” Wesly, dikutip dari Arista Candra Irawati,

2022, “Konstruksi Hukum Kerahasiaan Identitas Anak Terhadap Korban,

Pelaku Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia”, *Rampai Jurnal Hukum*,

Vol. 1, No.1,

<https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&>

[url=https://e-](https://e-journals.unmul.ac.id/index.php/JAR/article/download/9821/pdf&ved=2ahUKEwijoqPL0aCLAXX0wjgGHWB-CIg4ChAWegQIEhAB&usg=AOvVaw0VyRITn1zaOtzhyLZt-AG7)

[journals.unmul.ac.id/index.php/JAR/article/download/9821/pdf&ved=2a](https://e-journals.unmul.ac.id/index.php/JAR/article/download/9821/pdf&ved=2ahUKEwijoqPL0aCLAXX0wjgGHWB-CIg4ChAWegQIEhAB&usg=AOvVaw0VyRITn1zaOtzhyLZt-AG7)

[hUKEwijoqPL0aCLAXX0wjgGHWB-](https://e-journals.unmul.ac.id/index.php/JAR/article/download/9821/pdf&ved=2ahUKEwijoqPL0aCLAXX0wjgGHWB-CIg4ChAWegQIEhAB&usg=AOvVaw0VyRITn1zaOtzhyLZt-AG7)

[CIg4ChAWegQIEhAB&usg=AOvVaw0VyRITn1zaOtzhyLZt-AG7](https://e-journals.unmul.ac.id/index.php/JAR/article/download/9821/pdf&ved=2ahUKEwijoqPL0aCLAXX0wjgGHWB-CIg4ChAWegQIEhAB&usg=AOvVaw0VyRITn1zaOtzhyLZt-AG7),

diakses pada 31 Januari 2025 pk1. 11.02 WIB

Dahani, Nabila Chyntia, (2022), Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen, Jurnal Unissula, Semarang, https://repository.unissula.ac.id/26592/1/21302000141_fullpdf.pdf, diakses pada 31 Maret 2024 pk1 09.50 WIB

Guntara, Ricky, (2022), “Pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Kudus mengacu pada ketentuan Peraturan Perundang-undangan”, Tesis Hukum, Semarang : Universitas Islam Sultan Agung, https://repository.unissula.ac.id/26027/1/21301800202_fullpdf.pdf, diakses pada 21 Maret 2025, pukul 20.00 WIB

Hidayani, Nur, (2021), “Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia”, SASI, Jurnal Terakreditasi Nasional, Volume 27 Nomor 3, Juli, https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/sasi/article/view/509&ved=2ahUKewiLyaGE3PmMAxUgzjgGHe-_OwQQFnoECAoQAQ&usg=AOvVaw0cI7bYcI56aKNDlhErlTu9, diakses pada tanggal 02 April 2025, Pukul 19.00 WIB.

Jafar, Kamaruddin, (2017), “Menguji ‘Positive Legislature’ sebagai Kewenangan Mahkamah Konstitusi, Jurnal HOLREV, Vol. 2, Issue 2, <https://media.neliti.com/media/publications/276905-menguji-positive->

legislature-sebagai-kew-f065e836.pdf diakses pada tanggal 31 Januari 2025 pukul 13.23.

Maniwu, Allan Setiawan, et.al., (2022), “Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021”, Universitas Sam Ratulangi, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v2/index.php/lexcrimen/article/download/44446/38710#:~:text=Secara%20normatif%20PP%20No.%2018,didaftar%20untuk%20hak%20atas%20tanah.>, diakses pada tanggal 24 April tahun 2025, Pukul 15.00 WIB

Muammar, Arif Rahman, (2021) “Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah” , Juridica: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani, Volume 3 Nomor 1, <https://juridica.ugr.ac.id/index.php/juridica/article/download/191/147/72>, diakses pada 20 April 2025, Pukul 11.00 WIB

Mujiati, Damar Sagari, (2022), “Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan”, Jurnal Tunas Agraria, Volume 5 Nomor 1, <https://jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/download/166/159/982>, diakses pada tanggal 02 April 2025, Pukul 13.45 WIB

Ngafifi, Muhamad, (2014), “Kemajuan Teknologi Dan Pola Hidup Manusia Dalam Perspektif Sosial Budaya” Jurnal Pembangunan Pendidikan: Fondasi dan Aplikasi Volume 2, Nomor 1,

<https://journal.uny.ac.id/index.php/jppfa/article/viewFile/2616/2171>,

diakses pada tanggal 31 Maret 2024, pukul 09.30 WIB

Ningrum, Putri Bahagia & Kami Hartono, (2020), “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 Studi Di Kabupaten Semarang”, Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (Kimu) 4, Universitas Islam Sultan Agung, dikutip dari Tongam Nadeak, 2018, “Implementasi Kebijakan Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Badan Pertanahan Nasional Kota Medan”, Universitas Sumatera Utara, Medan, https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/kimuh/article/view/12212&ved=2ahUKEwjx84Tu2aCLAxVnXWwGHWKdPIsQFnoECBIQAQ&usg=AOvVaw0t1RNdFhosaLf3_3QsFlS- diakses pada tanggal 31 Maret 2024, pukul 10.30 WIB

Nirmawai, Yulia Jaya & Gunawan Indra, Maret (2021), “Transformasi Digital Kementrian ATR/BPN”, Newsletter ATR-BPN edisi 69 Maret 2021, <https://pubhtml5.com/tgsp/ddlh/basic/>, — diakses pada 31 Maret 2024, pukul 10.00 WIB

Prasetio, Rio, (2022), “Problematika yang Muncul Karena Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik”, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 6, Nomor 1, hal. 799, <https://jurnal.narotama.ac.id/index.php/hukumbisnis/article/view/1821/1942>, diakses pada tanggal 02 April, Pukul 13.00 WIB

Putri, Yola Amanda, dkk, (2022), “Inovasi Pelayanan Informasi melalui Aplikasi Sentuh Tanahku pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara”, *Journal of Social and Policy Issues*, Volume 2 Nomor 2, April-June, <https://journal.pencerah.org/index.php/jspi/article/view/45>, diakses pada tanggal 21 April 2025, pukul 20.00 WIB.

Rosmidah, (2013), *Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*. *Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), <https://onlinejournal.unja.ac.id/index.php/jimih/article/view/2118>, diakses pada tanggal 21 April 2025, Pukul 11.00 WIB.

Ruslan, Rifan Agrisal & Ma'ruf, Umar, (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

Sari, Nopika, (2018), “Efektivitas Pengurusan Pertanahan Berbasis Online Dalam Membantu Kinerja Ppat Melakukan Tugas Jabatannya (Studi Pada Kantor Notaris/Ppat Di Kota Medan)”, *Tesis Hukum, Universitas Sumatera Utara Tahun*, <https://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/27516>, diakses 18 April 2025, Pukul 12.00 WIB

Sisilianingsih, Sari et al., (2023), “Analisis Faktor Transformasi Digital Pelayanan Publik Pemerintah Di Era Pandemi”, *Jurnal Teknologi Informasi dan Ilmu Komputer (JTIIK)*, Vol. 10, No. 4, https://www.researchgate.net/publication/373541300_Analisis_Faktor_T

ransformasi_Digital_Pelayanan_Publik_Pemerintah_Di_Era_Pandemi,
diakses pada tanggal 31 Maret 2024, pukul 09.48 WIB

Wahyuni, Ai Sri, et al., (2019), “EFEKTIVITAS PELAKSANAAN
PELAYANAN ADMINISTRASI TERPADU KECAMATAN (PATEN)
DI KECAMATAN JARO KABUPATEN TABALONG”, Jurnal
Administrasi Publik & Administrasi Bisnis, Vol. 2, No.2, Nopember,
Tabalong,
<https://jurnal.stiatabalong.ac.id/index.php/JAPB/article/download/189/169/597>, diakses pada tanggal 12 April 2025, Pukul 16.10 WIB

PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan
Sumber Daya Alam
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan
Dasar Pokok-Pokok Agraria
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan
Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan
atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 tentang
Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE)

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang perubahan atas tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik

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

Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik

Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 440/ SK-HR.02/III/2023

WAWANCARA

Wawancara dengan Tyan, Masyarakat Umum, 05 Maret 2025

Wawancara dengan Tita Yulianti Pegawai Loker Badan Pertanahan Nasional
Kabupaten Kudus, 20 Maret 2025

Wawancara dengan Mita Pegawai Notaris-PPAT Siti Muniroh, SH., 23 Maret
2025

INTERNET

Brilian, Almadinah Putri, "120 Juta Bidang Tanah Sudah Terdaftar per 2024"
selengkapnya <https://www.detik.com/properti/berita/d-7712801/20-juta-bidang-tanah-sudah-terdaftar-per-2024>, diakses pada 02 April 2025

Maulana, Irvan, "Penerapan Teknologi Informasi dalam Pelayanan Pertanahan",
Kumparan, <https://kumparan.com/irvan-maulana-1693100971413404602/penerapan-teknologi-informasi-dalam-pelayanan-pertanahan-214VHySkX0A>, diakses pada 31 Maret 2024,
pukul 10.00 WIB

Martono, Dwi Budi, Staff Ahli bidang teknologi informasi,
https://www.instagram.com/p/DIxqTeFyBTw/?img_index=2&igsh=ejV4cDc4YWFpdXpl, diakses pada 23 April 2025 pukul 16:37 WIB.

Putri, Sisilia Sanas, (2022), "Teori Fungsionalisme Struktural menurut Talcott
Parsons", Kompasiana.com,
<https://www.kompasiana.com/sisiliasanas/632b0d5c8c39af1886194ed4/teori-fungsionalisme-struktural-menurut-talcott-parsons>, diakses tanggal
31 Januari 2025 pk1 10.34. WIB

Sekretariat Tim Reformasi Birokrasi, "Standar Pelayanan LKPP", Lembaga
Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah,

<https://rb.lkpp.go.id/standar-pelayanan-lkpp/>, diakses pada 12 Desember 2024, pukul 09.00 WIB

