

**EFEKTIVITAS SISTEM PELAYANAN *ONLINE* PADA
KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)
DI KABUPATEN KUDUS**

TESIS



Oleh:

Ariana Damayanti Finandita

NIM : 21302300022

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2024

**EFEKTIVITAS SISTEM PELAYANAN *ONLINE* PADA
KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)
DI KABUPATEN KUDUS**

TESIS

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



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2024**

**EFEKTIVITAS SISTEM PELAYANAN *ONLINE* PADA
KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)
DI KABUPATEN KUDUS**

TESIS

Oleh:

Ariana Damayanti Finandita
NIM : 21302300022
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing
Tanggal,

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum.
NIDN: 06-0503-6205

Mengetahui:
Dekan Fakultas Hukum



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 06-2004-6701

**EFEKTIVITAS SISTEM PELAYANAN *ONLINE* PADA
KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)
DI KABUPATEN KUDUS**

TESIS

Oleh:

Ariana Damayanti Finandita

NIM : 21302300022

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 28 Mei 2025

Dan Dinyatakan : LULUS

Tim Penguji

Ketua,



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

NIDN : 0615087903

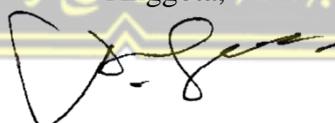
Anggota,



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

NIDN : 0605036205

Anggota,



Prof. (HC UNISSULA) Dr. H. Widhi Handoko, S.H., Sp.N.

NIDK : 8987740022



Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum



Dr. Jawaide Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Ariana Damayanti Finandita

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum/Progran Magister

Menyatakan dengan ini bahwa tesis saya dengan judul “Efektivitas Sistem Pelayanan *Online* Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Kudus” benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

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

Semarang, Mei 2025

Yang Menyatakan

A handwritten signature in black ink is written over a red 1000 Rupiah stamp. The stamp features the Indonesian national emblem and the text '1000', 'METERAI', and 'TEMPEL'. The signature is written in a cursive style.

Ariana Damayanti Finandita

21302300022

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ariana Damayanti Finandita

NIM : 21302300022

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum/Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul: EFEKTIVITAS SISTEM PELAYANAN *ONLINE* PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (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 publikasinya 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, Mei 2025

Yang Menyatakan



Ariana Damayanti Finandita
21302300022

MOTTO

*Tidak Ada Rasa Bangga Tanpa Usaha,
Tidak ada Rasa Puas Tanpa Kerja Keras,
Karena Sukses Kamu Tergantung Usaha Kamu.*

- Merry Riana



PERSEMBAHAN

Tesis ini Penulis persembahkan untuk:

- ◆ Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi penulis dengan penuh kasih sayang.
- ◆ Teman-teman yang telah mendukung dan memberi motivasi.
- ◆ Semua pihak yang memberikan semangat dan inspirasi kepada penulis.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah hirobbilalamin, dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT, saya dapat menyelesaikan tesis saya yang berjudul “**Efektivitas Sistem Pelayanan Online Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Kudus**” yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung.

Pada kesempatan ini dengan segenap rasa hormat dan ketulusan serta kerendahan hati, kiranya perkenankan saya untuk menghaturkan ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang membantu dan memberikan dukungan, bimbingan saran, serta motivasi dalam penulisan dan penyusunan tesis ini, yaitu kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
2. Dr. 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 Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung.
4. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum, khususnya Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih banyak atas ilmu dan bimbingan yang telah diberikan kepada penulis selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Islam Sultan Agung Semarang.
6. Seluruh Bapak dan Ibu admin Program Magister Kenotariatan yang selalu memberikan informasi di setiap perkuliahan.
7. Teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Keluarga dan seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, yang nama-namanya tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

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

Semarang, Februari 2025

Yang Menyatakan

Ariana Damayanti Finandita
21302300022

ABSTRAK

Perkembangan teknologi digital telah mendorong transformasi sistem administrasi pertanahan menuju layanan berbasis elektronik. Salah satu upaya utama dalam mendukung keberhasilan implementasi layanan pertanahan online adalah penyediaan sumber data digital yang terintegrasi dan aman. Digitalisasi pendaftaran tanah yang berjalan optimal dapat mempercepat proses pelayanan pertanahan dan meningkatkan kepastian hukum bagi masyarakat. Penelitian ini bertujuan menganalisis implementasi sistem pelayanan *online* pada kantor BPN di Kabupaten Kudus, serta untuk mengetahui dan memberikan solusi dari efektivitas tersebut.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis dengan metode penelitian deskriptif analitis. Data yang digunakan mencakup data primer dan sekunder, yang dianalisis secara deskriptif kualitatif untuk menggambarkan dan mengevaluasi pelaksanaan sistem pendaftaran tanah *online*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah secara *online* di BPN Kabupaten Kudus mampu menjamin kepastian hukum, karena sertifikat elektronik memiliki kekuatan hukum yang diakui oleh peraturan perundang-undangan dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah. Proses pendaftaran dapat dilakukan melalui situs resmi <https://loket.atrbpn.go.id> dengan bantuan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dari segi efektivitas, pendaftaran tanah secara *online* terbukti lebih efisien dibandingkan dengan sistem konvensional. Manfaat yang dirasakan masyarakat antara lain peningkatan produktivitas dan efisiensi pelayanan, pengurangan antrean di kantor pertanahan, percepatan proses administrasi, serta pengurangan kesalahan dalam kelengkapan dokumen. Selain itu layanan *online* ini meminimalkan risiko birokrasi yang berbelit-belit dan mempercepat kepastian hukum bagi pemohon. Respon masyarakat terhadap sistem ini sangat positif, dengan tingkat adopsi yang meningkat secara signifikan. BPN Kabupaten Kudus berkomitmen untuk terus mengembangkan layanan digital serta melakukan sosialisasi secara berkelanjutan agar semakin banyak masyarakat yang merasakan manfaat dari sistem ini. Dengan demikian target sertifikasi tanah dapat lebih cepat tercapai, serta kepastian hukum di bidang pertanahan dapat diwujudkan secara maksimal.

Kata Kunci: Pelayanan Online, BPN, Sertifikat Elektronik

ABSTRACT

The development of digital technology has driven the transformation of land administration systems towards electronic-based services. One of the key efforts in ensuring the successful implementation of online land services is the provision of integrated and secure digital data sources. The optimal functioning of land registration digitalization can accelerate land service processes and enhance legal certainty for the public. This study aims to analyze the implementation of the online service system at the BPN office in Kudus Regency and to identify and provide solutions regarding its effectiveness.

This research employs a juridical-sociological approach with a descriptive-analytical research method. The data used include primary and secondary data, analyzed qualitatively in a descriptive manner to illustrate and evaluate the implementation of the online land registration system.

The findings indicate that the online land registration process at BPN Kudus Regency ensures legal certainty, as electronic certificates have legal force recognized by statutory regulations and can be used as valid legal evidence. The registration process can be carried out through the official website <https://loket.atrbpn.go.id> with the assistance of a Land Deed Official (PPAT).

In terms of effectiveness, online land registration has proven to be more efficient than the conventional system. The benefits experienced by the public include increased productivity and service efficiency, reduced queues at the land office, accelerated administrative processes, and fewer errors in document completeness. Additionally, this online service minimizes the risks of complex bureaucracy and expedites legal certainty for applicants. Public response to this system has been highly positive, with a significant increase in adoption rates. BPN Kudus Regency is committed to continuously developing digital services and conducting ongoing public outreach to ensure that more people benefit from this system. As a result, land certification targets can be achieved more quickly, and legal certainty in the land sector can be maximally realized.

Keywords: Online Services, BPN, Electronic Certificate

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	2
A. Latar Belakang.....	2
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Konsptual	10
F. Kerangka Teori.....	13
G. Metode Penelitian.....	16
H. Sistematika Penulisan.....	23

BAB II KAJIAN PUSTAKA	23
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	23
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	34
C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah <i>Online</i>	46
D. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional	48
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	56
A. Implementasi Sistem Pelayanan <i>Online</i> Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Kudus.....	56
B. Efektivitas Sistem Pelayanan <i>Online</i> Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Kudus.....	77
BAB IV PENUTUP	105
A. Kesimpulan.....	105
B. Saran.....	107
DAFTAR PUSTAKA	108

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasal 1 Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 menyatakan bahwa Indonesia adalah negara hukum, yang berarti bahwa seluruh aktivitas pemerintahan dan kehidupan masyarakat harus berlandaskan pada hukum yang berlaku secara jelas dan adil. Konsep negara hukum ini menjadi semakin relevan dalam era transformasi digital di mana teknologi informasi dan komunikasi memainkan peran krusial dalam kehidupan sehari-hari. Dalam konteks ini penerapan teknologi digital harus selaras dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku agar hak-hak konstitusional warga negara tetap terlindungi. Misalnya dalam pengelolaan data pribadi, hukum seperti Undang-Undang Perlindungan Data Pribadi (UU PDP) harus diimplementasikan secara ketat untuk memastikan bahwa data pribadi tidak disalahgunakan dan privasi individu terjaga. Selain itu transformasi digital harus mendukung prinsip transparansi dan akuntabilitas dalam administrasi publik sehingga semua kebijakan dan layanan yang berbasis teknologi harus dapat diakses dan diawasi oleh masyarakat sesuai dengan peraturan yang ada. Dalam proses reformasi dan adaptasi digital, negara hukum Indonesia harus memastikan bahwa penggunaan teknologi tidak menggeser prinsip-prinsip keadilan dan supremasi hukum. Dalam Undang-undang Nomor 27 Tahun 2022 menyebutkan data pribadi adalah data tentang diri seseorang yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi individu tersebut secara langsung atau tidak langsung. Oleh

karena itu meskipun digitalisasi membawa kemajuan dan efisiensi, ia harus disertai dengan regulasi yang ketat dan pengawasan yang efektif agar setiap inovasi tetap berada dalam kerangka hukum yang berlaku, melindungi hak-hak konstitusi, dan mempromosikan kepastian hukum. Dengan cara ini transformasi digital dapat memperkuat, bukan melemahkan, landasan negara hukum Indonesia yang tercantum dalam UUD 1945.

Di era digital transformasi teknologi memberikan manfaat besar dalam memajukan keadilan di berbagai aspek kehidupan, terutama melalui peningkatan akses dan transparansi. Digitalisasi memperluas akses ke layanan publik dan sistem peradilan, memungkinkan masyarakat di daerah terpencil atau kurang terlayani untuk mendapatkan informasi dan layanan hukum secara *online*. Ini termasuk akses ke dokumen hukum, konsultasi hukum virtual, dan mekanisme pengajuan keluhan atau gugatan melalui platform digital. Sistem digital meningkatkan transparansi dengan menyediakan platform yang dapat diakses publik untuk memantau proses pemerintahan dan pengambilan keputusan, sehingga mengurangi kemungkinan korupsi dan penyalahgunaan wewenang. Salah satunya adalah kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Kudus yang menerapkan sistem pelayanan *online*. Berdasarkan Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021 menetapkan tata cara pendaftaran tanah, termasuk pengukuran, pemetaan, dan penerbitan sertifikat, guna memberikan kepastian hukum atas hak milik tanah dan melindungi kepentingan pemilik hak. Atas dasar kesatuan dalam pasal 3 menyebutkan Pendaftaran tanah adalah serangkaian 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 bidang-bidang tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan rumah-rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Secara keseluruhan transformasi digital mendukung keadilan dengan membuat sistem lebih responsif terhadap kebutuhan masyarakat, sehingga mendorong pemerataan akses dan perlindungan hak-hak individu secara lebih efektif.

Sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Menteri Administrasi Tata Ruang Badan Pertahanan Nasional (BPN) yaitu pendaftaran tanah dapat menerapkan teknologi informasi dan komunikasi dapat dilaksanakan melalui sistem Elektronik. Dalam implementasi sistem pelayanan online bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan aksesibilitas layanan pertanahan dengan memungkinkan pendaftaran permohonan sertifikat tanah, pengecekan status, dan pembayaran secara elektronik. Namun sistem ini menghadapi beberapa kekurangan dan kelemahan yang dapat mempengaruhi efektivitasnya. Keterbatasan akses teknologi di beberapa daerah terutama di wilayah terpencil, menghambat sebagian masyarakat dalam memanfaatkan layanan ini secara optimal. Selain itu rendahnya literasi digital di kalangan pengguna dapat menyulitkan mereka dalam menggunakan sistem, yang

berpotensi menyebabkan kesalahan atau ketidakpuasan. Masalah teknis seperti gangguan server atau kesalahan sistem juga dapat mengganggu aksesibilitas dan memperlambat proses, menambah beban kerja staf. Keamanan dan privasi data menjadi kekhawatiran utama mengingat informasi sensitif yang dikelola secara digital rentan terhadap pelanggaran dan serangan siber sehingga perlindungan data harus diperkuat secara terus-menerus. Informasi Elektronik adalah setiap informasi yang dikirim, diterima, diproses, disimpan, atau dihasilkan dalam bentuk elektronik. Proses yang memerlukan waktu dan mungkin tidak sepenuhnya teratasi oleh digitalisasi memperlambat penyelesaian permohonan. Untuk mengukur efektivitas sistem penting dilakukan pengumpulan umpan balik dari pengguna untuk mengevaluasi kepuasan mereka, analisis data penggunaan untuk memahami pola dan masalah yang sering terjadi, serta audit sistem secara berkala untuk memastikan kepatuhan terhadap standar teknis dan keamanan. Pelatihan dan dukungan teknis juga diperlukan untuk meningkatkan keterampilan digital pengguna dan staf, sehingga sistem pelayanan online dapat memberikan manfaat maksimal dan mengatasi kekurangan yang ada secara efektif.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 UU ITE yang telah mengalami perubahan menjadi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 mengatur berbagai aspek terkait dengan penggunaan teknologi informasi dan transaksi elektronik, termasuk pengakuan dan perlindungan hukum terhadap informasi elektronik, transaksi elektronik, serta tata cara dan mekanisme penyelesaian sengketa elektronik. Undang-undang ini juga mengatur tindakan pidana yang

berkaitan dengan penggunaan teknologi informasi, seperti pencurian identitas, penipuan *online*, dan penyebaran informasi atau dokumen elektronik yang mengandung konten negatif atau melanggar hukum. Dalam hal ini Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Kudus menjadi salah satu contoh dari implementasi kebijakan tersebut di tingkat lokal. Perubahan ini memungkinkan terciptanya basis data pertanahan yang akurat, transparan, dan dapat diakses dengan mudah oleh masyarakat.¹ Dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 disebutkan "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan kemakmuran rakyat". Pentingnya penggunaan lahan bagi kehidupan manusia maka intervensi negara melalui agen-agensya dalam tatanan hukum pertanahan adalah mutlak keharusan.² Pendaftaran tanah sangat penting untuk mencapai tertibnya administrasi tanah, mengetahui status, luas tanah, batas-batas tanah, bangunan di atasnya dan tanaman yang berada di atas tanah dan pada pendaftaran tanah milik kita, kita akan memperoleh perlindungan hukum dan hukum kepastian serta mendapatkan bukti kepemilikan tanah dalam bentuk sertifikat. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat adalah bukti hak atas tanah. Sementara itu kebijakan publik yang mendukung

¹ Kurnia Rheza Randy Adinegoro, 2023, Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan: Hak Tanggungan Elektronik pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang, *Jurnal Administrasi Publik*, Vol. 1, No. 2, hal. 31.

² Thalib Hambali, 2009, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan: Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan di Luar Kodifikasi Hukum Pidana*. Kencana, Jakarta, hal. 310.

seperti kebijakan privasi dan keamanan data, juga diperlukan untuk membangun kepercayaan masyarakat terhadap layanan *online*.³

Penelitian ini bertujuan untuk mendalami efektivitas sistem pelayanan *online* pada kantor BPN dengan melibatkan dua dimensi utama, yaitu dimensi yuridis dan sosiologis. Dari segi yuridis, evaluasi akan dilakukan terhadap kerangka regulasi dan hukum yang mengatur sistem pertanahan di Kabupaten Kudus. Landasan hukum ini menjadi kritikal dalam menilai keberhasilan implementasi sistem pelayanan *online*. Menurut Peraturan Menteri Nomor 50 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, keberlanjutan teknologi ini juga harus sejalan dengan prinsip-prinsip hukum yang telah diakui, dan penelitian ini akan mencoba memahami sejauh mana sistem pelayanan *online* pada Kantor Badan BPN mematuhi dan mendukung kerangka hukum yang ada. Dari perspektif sosiologis, penggunaan sistem pelayanan *online* pada kantor BPN memicu pertanyaan tentang bagaimana masyarakat mengadopsi dan berinteraksi dengan perkembangan teknologi yang pesat membawa kemajuan di hampir semua aspek kehidupan manusia.⁴ Persepsi dan tingkat penerimaan masyarakat terhadap sistem pelayanan *online* harus diperhatikan, karena hal ini dapat mempengaruhi tingkat keberhasilan implementasi. Oleh karena itu penelitian ini juga akan melibatkan analisis sosial untuk memahami faktor-faktor sosial yang mempengaruhi penerimaan

³ Indra Pahlevi, 2015, *Pengembangan Teknologi Informasi Komunikasi bagi Pelayanan Publik dan keamanan Nasional di Daerah*, Azza Grafika, Yogyakarta, hal. 112.

⁴ Man Suparman Sastrawidjaja, 2002, *Perjanjian Baku dalam Aktivitas Dunia Maya Cyberlaw: Suatu Pengantar*, Elips, Jakarta, hal. 14.

dan partisipasi masyarakat dalam pemanfaatan sistem ini. Dengan memadukan kedua dimensi ini, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pandangan yang holistik terhadap efektivitas sistem pelayanan *online* pada kantor BPN. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi kontribusi berharga dalam merumuskan rekomendasi kebijakan yang lebih baik, yang tidak hanya mempertimbangkan aspek hukum, tetapi juga aspek sosial masyarakat dalam konteks pelayanan pertanahan. Dengan demikian penelitian ini menjadi penting dalam mendukung upaya peningkatan kualitas pelayanan publik di kabupaten Kudus.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, perumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana implementasi sistem pelayanan *online* pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Kudus?
2. Bagaimana efektivitas sistem pelayanan *online* pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Kudus?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implementasi dari sistem pelayanan *online* pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Kudus.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis efektivitas dari sistem pelayanan *online* pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Kudus.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis
 - a. Memberikan sumbangan berupa ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum tentang penyelesaian sengketa pertanahan melalui kantor pertanahan.
 - b. Sebagai pengembangan disiplin ilmu hukum
2. Manfaat Praktis

Sarana bagi penulis untuk menyumbangkan pengetahuan dari hasil penelitian mengenai penyelesaian sengketa tanah melalui kantor pertanahan.

 - a. Bagi pengambil kebijakan yaitu diharapkan dapat membantu dan memberi masukan serta tambahan pengetahuan mengenai permasalahan yang berkaitan dengan sistem pelayanan *online* pada kantor BPN di kabupaten Kudus.
 - b. Bagi Masyarakat yaitu memberi pengetahuan tentang sistem pelayanan *online* pada kantor BPN di kabupaten Kudus sehingga masyarakat tidak lagi merasa dibingungkan.

E. Kerangka Konseptual

Pelayanan *online* pada kantor BPN di kabupaten Kudus adalah sebuah inovasi penting yang bertujuan untuk meningkatkan aksesibilitas dan efisiensi dalam pelayanan publik.⁵ Agar pelayanan tersebut benar-benar efektif, diperlukan suatu kerangka konseptual yang terstruktur dan holistik. Berikut adalah kerangka konseptual yang mencakup aspek-aspek kunci yang perlu dipertimbangkan dalam mengevaluasi efektivitas pelayanan *online* pada kantor BPN di Kabupaten Kudus.

1. Efektivitas

Efektivitas merupakan kemampuan suatu organisasi atau sistem dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan dengan menggunakan sumber daya yang tersedia secara efisien. Secara sederhana, efektivitas mengacu pada sejauh mana suatu kegiatan atau proses mampu mencapai hasil yang diinginkan dengan memanfaatkan sumber daya yang ada secara optimal.⁶ Efektivitas merupakan konsep penting dalam manajemen yang menunjukkan kemampuan suatu organisasi dalam mencapai sasaran yang telah ditetapkan. Organisasi yang efektif mampu menghasilkan output atau hasil yang diinginkan dengan menggunakan sumber daya yang tersedia secara efisien, tanpa mengorbankan kualitas atau kepuasan pengguna.

⁵ Siti Marwiyah, 2023, Strategi Dalam Pelayanan Kualitas Pelayanan Publik di Era Digitalisasi, *Jurnal Administrasi Publik*, UPM, Vol. 2, No. 5, hal 11.

⁶ Husaini Usman, 2013, *Manajemen: Teori, Praktik, dan Riset Peundidikan*. PT Bumi Aksara, Jakarta. hal. 55.

Konteks pelayanan publik efektivitas menjadi kunci penting dalam menjamin penyelenggaraan layanan yang berkualitas dan memuaskan bagi masyarakat. Efektivitas pelayanan publik dapat diukur dari seberapa baik suatu lembaga pemerintah atau instansi mampu merespon kebutuhan masyarakat dengan cepat, akurat, dan efisien.

2. Sistem

Sistem adalah serangkaian elemen yang saling berinteraksi untuk mencapai tujuan tertentu. Elemen-elemen tersebut dapat berupa orang, prosedur, perangkat keras, perangkat lunak, dan data yang saling terkait dan berinteraksi satu sama lain. Sistem juga dapat dipandang sebagai suatu kerangka atau struktur yang mengatur bagaimana suatu organisasi atau entitas bekerja dan beroperasi. Sistem ini terdiri dari berbagai komponen yang memiliki peran dan fungsi masing-masing untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan.⁷ Dalam konteks pelayanan publik, sistem dapat merujuk pada berbagai hal termasuk sistem administrasi, sistem pengelolaan data, atau sistem teknologi informasi yang digunakan untuk mendukung penyelenggaraan layanan publik. Sistem ini dirancang dan diimplementasikan dengan tujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan kualitas pelayanan kepada masyarakat.

3. Pelayanan Online

Pelayanan *online* adalah bentuk layanan yang disediakan melalui platform digital, memungkinkan individu atau organisasi untuk

⁷ T. Hani Handoko, 1996, *Manajemen*, BPFE-Yogyakarta, Yogyakarta. hal. 85.

mengakses layanan tersebut secara elektronik, tanpa memerlukan kehadiran fisik di lokasi penyedia layanan. Pelayanan *online* menjadi kunci dalam meningkatkan kinerja organisasi dengan memperluas jangkauan layanan mereka, meningkatkan efisiensi operasional, dan memperkuat hubungan dengan pelanggan.⁸ Penerapan pelayanan *online* juga membawa dampak signifikan dalam meningkatkan efektivitas dan efisiensi administrasi publik serta meningkatkan kualitas layanan kepada masyarakat. Dengan memanfaatkan teknologi digital, lembaga pemerintah dan badan usaha dapat menyediakan layanan yang lebih cepat, responsif, dan transparan. Selain itu, pelayanan *online* juga dapat memperkuat partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan dan pengambilan keputusan, dengan menyediakan platform untuk berinteraksi, memberikan masukan, dan mengakses informasi yang relevan secara lebih mudah.

4. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintah di Indonesia yang memiliki peran sentral 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.⁹ Sesuai dengan Undang-

⁸ T. Hani Handoko, 1996, *Manajemen*, BPFE-Yogyakarta, Yogyakarta. hal. 93.

⁹ Urip Santoso, 2012, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 127.

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 kantor BPN memainkan peran yang sangat penting dalam menjaga kepastian hukum atas kepemilikan tanah, yang merupakan fondasi utama dalam pembangunan ekonomi dan sosial di Indonesia.

5. Kabupaten Kudus

Kabupaten Kudus terletak di antara dua pegunungan, yaitu Pegunungan Muria dan Pegunungan Kendeng, yang membujur dari arah utara ke selatan, berada di bagian timur laut Jawa Tengah dan berbatasan dengan:

- Sebelah Barat : Kabupaten Demak dan Kabupaten Jepara
- Sebelah Utara : Kabupaten Jepara dan Kabupaten Pati
- Sebelah Timur : Kabupaten Pati
- Sebelah Selatan : Kabupaten Grobogan dan Kabupaten Pati

Secara administratif, Kabupaten Kudus terdiri dari 9 kecamatan dan 123 desa serta 9 kelurahan. Berdasarkan hasil Evaluasi Penggunaan Tanah (EPT) Tahun 2023, Kabupaten Kudus mempunyai luas 425,16 km² dan merupakan kabupaten dengan wilayah terkecil di Jawa Tengah.

F. Kerangka Teori

Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas pengelolaan informasi dan pelayanan terkait pertanahan di

kabupaten Kudus. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji sejauh mana efektivitas sistem pelayanan *online* pada kantor BPN dalam meningkatkan aksesibilitas, efisiensi, dan kualitas layanan kepada masyarakat.¹⁰ Beberapa teori yang bisa dipakai untuk memberikan penyelesaian pada persoalan tersebut di antaranya sebagai berikut.

1. Teori Kepastian Hukum

Gustav Radbruch dikenal dengan teorinya tentang tujuan hukum yang mencakup tiga nilai dasar yaitu keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Dalam hal ini penulis berpedoman teori kepastian hukum yang diungkapkan Radbruch. Teori ini menekankan pentingnya kejelasan dan konsistensi dalam penerapan aturan dan prosedur hukum. Dalam konteks pelayanan *online* BPN, kepastian hukum diwujudkan melalui penetapan standar prosedur yang jelas dan transparan dalam proses administrasi pertanahan, sehingga masyarakat dapat memahami hak dan kewajiban mereka dengan jelas. Undang-undang yang relevan dalam konteks ini adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU Pokok Agraria) bahwa di dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang

¹⁰ Poltak Sinambela, 2006, *Reformasi Pelayanan Publik: Teori, Kebijakan, dan Implementasi*, PT Bumi Aksara, Jakarta. hal. 151.

Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur.

2. Teori Efektivitas Hukum

Soerjono Soekanto mengatakan bahwa efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Sehingga hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum. Sehubungan dengan persoalan efektivitas hukum, pengidentikkan hukum tidak hanya dengan unsur paksaan eksternal namun juga dengan proses pengadilan. Ancaman paksaan pun merupakan unsur yang mutlak ada agar suatu kaidah dapat dikategorikan sebagai hukum, maka tentu saja unsur paksaan ini pun erat kaitannya dengan efektif atau tidaknya suatu ketentuan atau aturan hukum.¹¹ Teori ini menyoroti kemampuan suatu sistem hukum dalam mencapai tujuan-tujuan yang telah ditetapkan, termasuk memberikan layanan yang efisien dan efektif kepada masyarakat. Dalam hal pelayanan *online* pada kantor BPN, efektivitas hukum diukur dari seberapa baik sistem tersebut mampu memberikan akses yang mudah dan cepat terhadap layanan yang dibutuhkan oleh masyarakat terkait dengan administrasi pertanahan. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 mengatur tentang penyelenggaraan pelayanan publik yang efektif, efisien,

¹¹ Soerjono Soekanto, 1988, *Efektivitas Hukum dan pengaturan sanksi*, Ramadja Karya, Bandung, hal. 80.

dan transparan. Dalam rangka peningkatan pelayanan Administrasi Kependudukan sejalan dengan tuntutan pelayanan Administrasi Kependudukan yang profesional, memenuhi standar teknologi informasi dinamis, tertib, dan tidak diskriminatif dalam pencapaian standar pelayanan minimal menuju pelayanan prima yang menyeluruh untuk mengatasi permasalahan kependudukan.

G. Metode Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi efektivitas pelayanan *online* yang tersedia pada kantor BPN di kabupaten Kudus. Fokus utamanya adalah untuk memahami sejauh mana pelayanan tersebut memenuhi kebutuhan masyarakat serta untuk mengeksplorasi faktor-faktor yang mempengaruhi penggunaan dan kepuasan pengguna.

1. Jenis Penelitian

Efektivitas sistem pelayanan *online* pada kantor BPN ini akan menerapkan penelitian hukum sosiologis. Metode ini bertujuan untuk memahami dan menganalisis fenomena hukum pertanahan tidak hanya dari segi ketentuan hukum formal, tetapi juga melibatkan pemahaman terhadap faktor-faktor sosial yang mempengaruhi implementasi sistem pelayanan *online*.

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 merinci dan mengkaji interaksi kompleks

antara hukum dan masyarakat, khususnya dalam konteks efektivitas sistem pelayanan *online* pada kantor BPN. Penelitian hukum sosiologis biasa disebut juga penelitian *socio-legal* yang mendekatkan hukum kepada manusia ataupun masyarakat sebagai subjek. Jadi dalam kajian hukum sosiologis menempatkan manusia sebagai subjek utama pembahasan.¹²

Langkah-langkah Penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Identifikasi Kerangka Hukum Pertanahan

Penelitian dimulai dengan identifikasi dan analisis kerangka hukum yang mengatur pertanahan di Indonesia, termasuk undang-undang, peraturan, dan kebijakan yang relevan. Fokus pada aspek yuridis membantu memastikan kepatuhan sistem pelayanan *online* dengan norma hukum yang berlaku.

b. Analisis Yuridis Terhadap Implementasi Sistem Pelayanan *Online*

Melalui pendekatan yuridis, penelitian akan mengevaluasi implementasi sistem pelayanan *online* pada kantor BPN. Ini mencakup analisis terhadap ketentuan teknis, prosedur hukum, dan kepatuhan terhadap regulasi pertanahan. Pemahaman mendalam terhadap dimensi yuridis diperlukan untuk memastikan legalitas dan efektivitas sistem.

c. Survei dan Wawancara

Sebagai langkah sosiologis, penelitian akan melibatkan survei dan wawancara untuk mengumpulkan data. Survei akan difokuskan pada

¹² Muhammad Chairul Huda, 2021, *Metode Penelitian Hukum (Pendekatan Yuridis Sosiologis)*, The Mahfud Ridwan Institute, Semarang, hal. 23.

penggunaan dan penerimaan sistem pelayanan *online*, sementara wawancara akan membantu dalam memahami pandangan, harapan, dan pengalaman masyarakat terkait penggunaan sistem ini. Data ini menjadi dasar untuk analisis sosial yang mendalam.

d. Analisis Faktor Sosial yang Mempengaruhi Penerimaan

Dengan memanfaatkan konsep sosiologis, penelitian akan menganalisis faktor-faktor sosial yang mempengaruhi penerimaan masyarakat terhadap sistem pelayanan *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 pelayanan *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 pelayanan *online*.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan tentang efektivitas sistem pelayanan *online* pada kantor badan pertanahan nasional (BPN) di kabupaten Kudus dapat diklasifikasikan sebagai pendekatan kualitatif. Penelitian ini akan fokus pada pemahaman mendalam tentang bagaimana pelayanan *online* di kantor BPN digunakan, dipahami, dan dinilai oleh pengguna. Pendekatan kualitatif memungkinkan eksplorasi yang lebih mendalam terhadap persepsi, pengalaman, dan faktor-faktor sosial yang memengaruhi efektivitas layanan *online*.¹³ Pendekatan ini akan menggunakan metode pengumpulan data seperti wawancara mendalam dengan staf kantor BPN, observasi langsung terhadap proses pelayanan *online*, dan analisis dokumen-dokumen terkait kebijakan layanan. Melalui pendekatan ini, peneliti dapat memperoleh pemahaman yang komprehensif tentang tantangan, kebutuhan, dan harapan pengguna terhadap pelayanan *online*.

3. Jenis dan Sumber Data

Data untuk penelitian ini akan terdiri dari dua jenis yaitu data primer dan data sekunder. Berikut perbedaan kedua data tersebut, serta sumber-sumber dan metode pengumpulannya:

a. Data Primer

Data primer merujuk pada informasi utama yang diperoleh langsung dari sumbernya selama proses penelitian berlangsung. Dalam konteks ini mencakup berbagai keterangan dan fakta yang

¹³ Purwanto, 2018, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 45.

dikumpulkan secara langsung melalui observasi, wawancara, atau studi lapangan terkait efektivitas implementasi pendaftaran tanah secara elektronik. Pengumpulan data ini dilakukan di Kantor BPN Kabupaten Kudus dengan tujuan untuk memperoleh gambaran yang lebih mendalam mengenai sejauh mana penerapan sistem elektronik dalam pendaftaran tanah mampu meningkatkan efisiensi, transparansi, serta kemudahan akses bagi masyarakat.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder diperoleh secara tidak langsung melalui studi kepustakaan dari berbagai literatur yang mendukung analisis penelitian. Data sekunder terbagi menjadi 3 yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

1) Bahan Hukum Primer

- a) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
- b) Undang-Undang No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d) PM No. 50 Tahun 2017 tentang Layanan informasi pertanahan Secara Elektronik.
- e) PM No. 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

f) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Diskresi

2) Bahan Hukum Sekunder

Berisi informasi yang telah dikumpulkan oleh pihak lain sebelumnya dan tersedia untuk digunakan kembali oleh peneliti. Bahan hukum sekunder merupakan sumber hukum yang berfungsi sebagai pendukung dan pelengkap bahan hukum primer. Keberadaannya bertujuan untuk memberikan penjelasan lebih rinci terhadap bahan hukum primer, sehingga memungkinkan analisis serta pemahaman yang lebih komprehensif. Dalam penelitian ini data akan diperoleh dari buku, koran, artikel, dan juga dokumen-dokumen internal kantor BPN seperti laporan kinerja, kebijakan layanan, atau dokumen lain yang relevan dengan pelayanan *online*.

3) Bahan Hukum Tersier

- a) Praktik dan kebiasaan yang berkembang dalam proses administrasi pertanahan secara *online* pada kantor BPN di Kabupaten Kudus.
- b) Penafsiran dan interpretasi dari putusan pengadilan terkait dengan perselisihan pertanahan yang melibatkan pelayanan *online* BPN.

Penelitian ini menggunakan kombinasi data primer, data sekunder, dan data tersirat agar dapat menyajikan gambaran yang komprehensif tentang efektivitas pelayanan *online* pada kantor BPN di kabupaten

Kudus. Data primer akan memberikan wawasan langsung dari pengguna layanan, sementara data sekunder akan memberikan konteks dan pemahaman tambahan yang diperlukan untuk analisis yang mendalam.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Wawancara

Pengumpulan data melalui wawancara dilakukan dengan melibatkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta pihak-pihak lain yang dipilih secara acak. Data yang diperoleh dari wawancara ini akan dianalisis untuk memahami perspektif berbagai pihak terkait dalam implementasi kebijakan pertanahan.

b. Kepustakaan

Studi kepustakaan dilakukan dengan menginventarisasi berbagai sumber hukum dan literatur yang berkaitan dengan penelitian ini. Bahan yang dikumpulkan mencakup dokumen yang memberikan dasar teoritis dan analisis mendalam terhadap isu yang diteliti. Setelah itu dilakukan klasifikasi terhadap bahan hukum yang relevan guna memperkuat argumen dan mendukung hasil penelitian.

5. Metode Analisis Data

Data yang terkumpul akan dianalisis menggunakan pendekatan statistik deskriptif dan analisis regresi. Analisis deskriptif akan memberikan gambaran yang jelas tentang karakteristik responden dan tingkat kepuasan mereka terhadap pelayanan *online*. Sementara analisis regresi akan digunakan untuk mengetahui hubungan antara variabel-

variabel tertentu dengan kepuasan pengguna. Analisis regresi adalah alat yang berguna dalam mengeksplorasi dan mengukur pengaruh variabel-variabel independen terhadap variabel dependen.¹⁴

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

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Mengenai Efektivitas Sistem Pelayanan *Online* pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Kudus.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai Efektivitas Sistem Pelayanan *Online* pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Kudus serta kelebihan dan kelemahan pelayanan *online*.

Bab IV Penutup.

¹⁴ Jamaluddin Ahmad, 2015, *Metode Penelitian Administrasi: Teori dan Aplikasi*, Gaya Media, Jakarta, hal. 120.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Di Indonesia istilah tanah memiliki berbagai makna, oleh karena itu diperlukan batasan penggunaan agar makna istilah tersebut dapat dimengerti dengan jelas. Dalam ranah hukum pertanahan istilah "tanah" digunakan dalam pengertian yuridis yang telah didefinisikan secara resmi oleh UUPA. Tanah dalam konteks yuridis mengacu pada permukaan bumi.. Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹⁵

Landasan kepastian hukum dalam peraturan hukum tertulis sebagai implementasi dari Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 memberikan kemudahan bagi para pihak yang berkepentingan untuk memahami hukum yang berlaku, serta hak dan kewajiban yang melekat pada tanah yang dimiliki. Seiring dengan meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah, permasalahan pertanahan semakin kompleks. Hal ini dipengaruhi oleh pertumbuhan jumlah penduduk yang terus meningkat sementara luas tanah tetap terbatas.

¹⁵ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 17.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat dimaknai sebagai bagian dari permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.¹⁶ Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tanah diartikan sebagai ruang dalam penggunaannya, mencakup tubuh bumi dan air di bawahnya serta ruang angkasa di atasnya, sejauh diperlukan untuk kepentingan yang berkaitan langsung dengan pemanfaatan tanah, dalam batas-batas yang ditetapkan oleh undang-undang ini serta peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Tanah merupakan bagian paling atas dari permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.¹⁷

2. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah dapat diberikan dan dimiliki oleh individu dengan hak-hak yang telah diatur dalam UUPA, guna dimanfaatkan atau digunakan sesuai ketentuan yang berlaku. Hak atas tanah merupakan kewenangan yang diberikan kepada pemiliknya untuk memanfaatkan atau mengambil manfaat dari tanah yang dikuasainya. Dalam Pasal 33 ayat (1) UUD 1945 disebutkan bahwa: "bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di

¹⁶ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal. 18.

¹⁷ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3.

dalamnya dikuasai oleh Negara untuk kepentingan rakyat." Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat memiliki hak untuk menguasai sumber daya tersebut. Hak menguasai oleh Negara, sebagaimana disebutkan dalam UUPA (Pasal 1 ayat 2), memberikan wewenang kepada Negara untuk:

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

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (UUPA Pasal 4 ayat 1). Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.¹⁸

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah

¹⁸ <https://realmaczman.wordpress.com/>, diakses tanggal 7 September 2024, Pukul 19.00 WIB.

sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa di atasnya. Hak atas tanah merupakan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria, terutama yang berkaitan dengan hak atas tanah utama.

3. Dasar Hukum Atas Tanah

Hak penguasaan yang dimiliki oleh negara merupakan konsep yang diatur dalam UUPA sebagai suatu lembaga hukum nyata yang menghubungkan negara dengan tanah di wilayah Indonesia. Isi dan tujuan dari hak ini diatur dalam Pasal 2 ayat 1, 2, 3, dan 4 sebagai berikut:

- a. Atas dasar kesatuan dalam pasal 33 ayat 3 undang-undang dasar 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 , bumi , air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi seluruh rakyat.
- b. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk:
 - 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.

- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi air dan luar angkasa.
- c. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini, digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
- d. Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.
- Pengaturan tentang penggunaan tanah ini, pertama kali dapat dilihat dari ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA menentukan sebagai berikut:

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

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

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

- a. Untuk keperluan Negara.
- b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa.
- c. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan.
- d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu.
- e. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Penjelasan Umum UUPA pada poin II angka 8 dinyatakan bahwa untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan negara dalam bidang agraria. Perlu adanya suatu rencana (“*planning*”) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk sebagai kepentingan hidup rakyat dan negara: Rencana Umum (“*national planning*”) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (“*regional planning*”) dari tiap-tiap daerah (pasal 14). Dengan adanya *planning* tersebut pemanfaatan tanah dapat dilakukan secara terarah dan tertata

sehingga memberikan manfaat optimal bagi Negara dan masyarakat. Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 14 UUPA disebutkan bahwa dengan mempertimbangkan karakteristik perekonomian Negara di masa depan, di mana sektor industri dan pertambangan akan memainkan peran penting, maka selain perencanaan di bidang pertanian, kebutuhan untuk industri dan pertambangan juga harus diperhatikan. Hal tersebut tidak hanya bertujuan untuk menyediakan lahan bagi sektor pertanian, peternakan, perikanan, industri, dan pertambangan, tetapi juga untuk mendorong pengembangannya. Sebagai implementasi dari Pasal 14 UUPA, telah diterbitkan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, yang kemudian disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68).

Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menyatakan bahwa penguasaan tanah merupakan hubungan hukum antara individu, kelompok orang, atau badan hukum tertentu dengan tanah tertentu sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Hubungan hukum tersebut dibuktikan melalui alat bukti yang ditetapkan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, baik dalam bentuk dokumen tertulis, pengakuan dan kesaksian pihak lain, maupun bukti faktual yang terlihat langsung pada objek tanah. Bukti faktual tersebut dapat berupa tanda-tanda batas bidang tanah, seperti patok, parit, pagar,

atau batas alam seperti jalan, sungai, lembah, bukit, dan pepohonan, serta bentuk penguasaan atau pemanfaatan tanah secara fisik di lapangan. Jika hubungan hukum tersebut disahkan oleh Negara, sehingga Negara menetapkan serta memberikan kewenangan, kewajiban, dan/atau pembatasan bagi pemegang hak untuk melakukan tindakan tertentu terhadap tanah yang dimilikinya, maka penguasaan tanah tersebut dapat bertransformasi menjadi hak atas penguasaan tanah.

Hak penguasaan atas tanah dapat dipahami sebagai suatu lembaga hukum apabila belum dikaitkan dengan tanah dan subjek tertentu. Namun hak penguasaan atas tanah juga dapat menjadi suatu hubungan yang konkret (*subjektief recht*) apabila telah dikaitkan dengan tanah tertentu serta subjek tertentu yang berperan sebagai pemegang haknya.

Menurut Boedi Harsono, hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam UUPA dapat disusun dalam suatu jenjang atau hierarki sebagai berikut:

- a. Hak Bangsa Indonesia (pasal 1);
- b. Hak Menguasai dari Negara (pasal 20);
- c. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (pasal 3);
- d. Hak-hak perorangan;
 - 1) Hak- hak atas tanah (pasal 4):

- 2) Primer: Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara, Hak Pakai, yang diberikan oleh Negara dan Hak Pengelolaan (pasal 16).
 - 3) Sekunder: Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (pasal 37, 41 dan 53).
- e. Wakaf (pasal 49)
- f. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun)
- g. Hak Jaminan Atas Tanah:
- 1) Hak Tanggungan (Pasal 23, 33, 39 dan 51)
 - 2) Fidusia (Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985).
4. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Ketentuan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa berdasarkan hak menguasai yang dimiliki oleh Negara, terdapat berbagai jenis hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada individu, kelompok, maupun badan hukum.

Hak atas permukaan yang merupakan hak atas tanah, berakar dari hak menguasai tanah oleh Negara. Hak atas tanah ini dapat dialokasikan dan dimiliki oleh individu, termasuk warga negara Indonesia atau orang asing yang tinggal di Indonesia, kelompok orang, serta badan hukum yang dibentuk berdasarkan hukum Indonesia dan beroperasi di Indonesia, atau

badan hukum asing yang memiliki kantor perwakilan di Indonesia. Badan hukum privat atau badan hukum publik.¹⁹

Jenis-jenis hak atas tanah yang disebut dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak tercakup dalam hak-hak yang telah disebutkan di atas akan ditetapkan melalui undang-undang, termasuk hak-hak yang bersifat sementara sebagaimana diatur dalam Pasal 53 UUPA.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 Jo 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang yaitu:²⁰

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Hak-hak atas tanah ini akan tetap berlaku selama UUPA masih diterapkan atau belum digantikan oleh undang-undang yang baru.

¹⁹ Urip Santoso, *Op.Cit*, hal. 48.

²⁰ *Ibid.*

Contoh: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa untuk Bangunan, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang
Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara
Hak atas tanah ini bersifat sementara dan akan dihapus dalam waktu singkat karena mengandung unsur pemerasan, berorientasi feodal, serta bertentangan dengan prinsip UUPA. Contoh: Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Terkait dengan hak-hak atas tanah, perlu dikaitkan dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Makna "dikuasai oleh negara" tidak berarti bahwa seluruh tanah harus dimiliki oleh negara, melainkan memberikan wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari Bangsa Indonesia:

- a. Mengatur serta mengelola tanah untuk keperluan penggunaan, penyediaan, dan pelestariannya;
- b. Menetapkan serta mengatur berbagai hak yang dapat dimiliki atas bagian dari bumi, perairan, dan ruang angkasa di atas tanah tersebut;
- c. Menetapkan serta mengatur hubungan hukum antara individu serta tindakan hukum yang berkaitan dengan bumi, perairan, dan ruang angkasa di atas tanah tersebut.

Semua hal yang disebutkan di atas bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat dalam membangun masyarakat yang adil dan makmur. Namun kepemilikan atas tanah tidak serta merta mencakup seluruh hak atas tanah tersebut setelah diberikan hak atas permukaan tanah. Dalam UUPA hak atas tanah tidak mencakup kepemilikan sumber daya alam yang terdapat di dalam bawah bumi di bawahnya. Menurut Boedi Harsono sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 8 UUPA, hak-hak atas tanah hanya memberikan kewenangan atas permukaan bumi. Dengan demikian hak tersebut tidak mencakup penguasaan terhadap sumber daya alam yang terdapat di dalam tanah, air, dan ruang angkasa. Oleh karena itu pemanfaatan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya memerlukan pengaturan tersendiri. Hak-hak atas tanah di atas selain sesuai dengan UUPA, juga sesuai dengan sistematika Hukum Adat, karena salah satu sumber dari Hukum Tanah adalah Hukum Adat.²¹

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pasal 1 butir (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai

²¹ G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Bineka Cipta, Jakarta, hal. 2.

bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²²

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memastikan kepastian hukum serta menjamin hak-hak atas tanah secara jelas dan terjamin. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa pemiliknya, dan beban-beban apa yang ada di atasnya.²³

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia guna menjamin kepastian hukum. Ketentuan ini diperjelas dalam ayat (2), yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah mencakup hal-hal berikut:

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

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memperoleh alat bukti yang kuat mengenai hak atas tanah. Namun dalam konteks perbuatan hukum

²² Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya, hal. 104.

²³ Effendi Perangin, *Op.Cit.*,en hal. 95.

tertentu, pendaftaran tanah juga berperan sebagai syarat keabsahan perbuatan hukum tersebut. Hal ini tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar, bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu.²⁴

Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menguraikan tujuan dari pelaksanaan pendaftaran tanah, mencakup hal-hal berikut:

- a. Untuk memastikan kepastian hukum serta memberikan perlindungan bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang telah terdaftar, sehingga mereka dapat dengan mudah membuktikan kepemilikannya. Oleh karena itu pemegang hak diberikan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah.
- b. Untuk memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, sehingga mereka dapat dengan mudah memperoleh data yang dibutuhkan dalam melakukan perbuatan hukum terkait bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar.
- c. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan diperlukan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang baik sebagai dasar pengelolaan administrasi di bidang pertanahan. Dalam rangka mencapai tujuan tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun,

²⁴ *Ibid.*

termasuk proses peralihan, pembebanan, dan penghapusannya, wajib didaftarkan.

3. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Tata cara pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara yaitu:²⁵

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

²⁵ *Ibid.*

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 10 Tahun 1960 dan 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.

Menurut Rudolf Hermanses membagi menjadi dua katagori tentang pendaftaran tanah yaitu untuk pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah sebagai apa yang disebut kadaster, sedangkan untuk pendaftaran hak tanah dan pemeliharaan serta pemberian surat tanda bukti hak dikategorikan sebagai pendaftaran hak.²⁶ Hak atas tanah yang

²⁶ Rudolf Hermanses, 1968, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Direktorat Jenderal Agraria, Jakarta, hal. 2.

disebutkan di atas diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa jenis-jenis hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria meliputi:

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

Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara sebagaimana diatur dalam Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria mencakup hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h. Ketentuan ini bertujuan untuk membatasi karakteristik hak-hak tersebut yang bertentangan dengan Undang-Undang serta mengupayakan penghapusannya dalam waktu singkat. Ketentuan yang terdapat dalam Pasal 52 ayat (2) dan (3) juga berlaku terhadap peraturan yang disebutkan dalam ayat (1) pasal ini.

Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria tidak bersifat terbatas, karena terdapat satu jenis hak lain yang tidak secara eksplisit diatur dalam undang-undang tersebut, namun memiliki pengaturan tersendiri, yaitu Hak Pengelolaan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 dan Nomor 9 Tahun 1999. Hak-hak atas tanah yang menjadi objek pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi:

a. Obyek pendaftaran tanah meliputi:

- 1) Bidang-bidang tanah yang dimiliki dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, serta hak pakai
- 2) Tanah hak pengelolaan
- 3) Tanah wakaf
- 4) Tanah milik atas satuan rumah susun
- 5) Hak tanggungan
- 6) Tanah negara

b. Tanah negara menjadi objek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf f, proses pendaftarannya dilakukan dengan mencatat bidang tanah yang berstatus sebagai tanah negara ke dalam daftar tanah. Tanah negara yaitu tanah yang dikuasai langsung

oleh negara artinya tidak ada pihak lain di atas tanah itu, tanah itu disebut juga tanah negara bebas.²⁷

Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan seluruh tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia berada di bawah penguasaan negara. Jika suatu bidang tanah tidak memiliki hak yang melekat pada pihak tertentu, baik individu maupun badan hukum, maka tanah tersebut disebut sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Sebaliknya apabila suatu bidang tanah telah diberikan hak kepada pihak tertentu, maka tanah tersebut disebut sebagai tanah hak, yang menjadi objek pendaftaran tanah. Adapun subjek pemilikan tanah sekaligus subjek pendaftaran tanah adalah pemegang hak atas tanah baik perorangan maupun badan hukum. Selain pengertian tanah untuk memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan hak, hak pada hakikatnya adalah suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda maupun orang, sehingga di antaranya menimbulkan hubungan hukum.²⁸ Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah didasarkan pada beberapa asas, yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

²⁷ Yani Pujiwati dkk., 1999, Pendaftaran Tanah Negara Berdasarkan PP24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Sosiohumaniora*, Vol. 1, No. 1, hal. 1.

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

- a. Asas Sederhana, ketentuan-ketentuan pokok serta prosedur yang berlaku dapat dengan mudah dipahami oleh semua pihak yang berkepentingan, khususnya para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Aman, pendaftaran tanah harus dilakukan dengan cermat dan teliti agar hasilnya dapat menjamin kepastian hukum, sejalan dengan tujuan utama dari proses pendaftaran tanah.
- c. Asas Terjangkau, dapat diakses oleh semua pihak yang memerlukan, terutama dengan mempertimbangkan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Oleh karena itu pelayanan yang diberikan harus mudah dijangkau oleh mereka yang membutuhkan.
- d. Asas Mutakhir, mengacu pada kelengkapan dan keseimbangan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, sehingga informasi yang tersedia selalu terkini. Data tersebut harus mencerminkan perubahan yang terjadi di kemudian hari, sehingga diperlukan kewajiban untuk mendaftarkan dan mencatat setiap perubahan. Asas ini menuntut pemeliharaan data pendaftaran tanah secara berkelanjutan agar selalu sesuai dengan kondisi faktual di lapangan.
- e. Asas Terbuka, dimaksudkan bahwa data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus selalu akurat dan mencerminkan kondisi nyata di lapangan. Masyarakat berhak memperoleh informasi yang benar secara terbuka kapan saja. Selain itu, Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria beserta penjelasannya menguraikan beberapa karakteristik khusus dalam pendaftaran tanah yaitu:

- 1) Torrens System
- 2) Asas Negatif
- 3) Asas Publisitas
- 4) Asas Spesialitas
- 5) Rehtcadaster atau Pendaftaran Hak
- 6) Kepastian Hukum
- 7) Pemastian Lembaga²⁹

A.P. Perlindungan mengutip pendapat Sir Charles Fortescue Brickdate yang menyebutkan bahwa terdapat enam aspek penting yang perlu diperhatikan dalam proses pendaftaran tanah yaitu:

- a) *Security*, atas kestabilan sistem seseorang akan merasa terlindungi atas haknya, baik saat membeli tanah maupun menggunakannya sebagai jaminan atas utang;
- b) *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti;
- c) *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari pada sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif;
- d) *Expedition*, prosesnya harus berjalan dengan lancar dan cepat sehingga dapat menghindari ketidakjelasan yang dapat menyebabkan keterlambatan dalam pendaftaran;
- e) *Cheapness*, yaitu agar biaya dapat semurah mungkin;
- f) *Suntability to circumstances*, pendaftaran tanah harus tetap

²⁹ A.P. Parlindungan, 2009, *Perlindungan Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal. 126.

memiliki nilai baik saat ini maupun di masa mendatang.

g) *Completeness of record*:

(1) Perekaman tersebut harus lengkap lebih-lebih masih ada tanah yang belum terdaftar.

(2) Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.³⁰

C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah *Online*

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. Dari validasi sertifikat fisik, Kantor Pertanahan nantinya akan mengeluarkan sertifikat elektronik dan hanya bisa diterima melalui email.³¹

Pasal 1 Ayat 8 Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat

³⁰ *Ibid.*

³¹ <https://kfmap.asia/>, diakses tanggal 25 Januari 2025, pukul 19.00 WIB.

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.³²

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 Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 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;

³² Dian Aries, 2021, Transformasi dari Kertas ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik, *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 7 No. 2, hal. 60.

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

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

- a. Penyusunan rancangan undang-undang 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.

3. Gambaran Umum Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus beralamat di Jalan Mejobo, Mlati Kidul, Kecamatan Kota Kudus, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah. Moto dari Badan Pertanahan Kabupaten Kudus adalah Menjadi Kantor Pertanahan yang profesional. Adapun visi dan misinya adalah sebagai berikut:³³

Visi

Menjadi Kantor Pertanahan yang siap melayani secara profesional demi terwujudnya peningkatan layanan Pertanahan yang murah, mudah, cepat dan transparan, memperkecil sengketa, konflik dan perkara pertanahan, serta mewujudkan kemanfaatan tanah dan pertanahan, meningkatkan peluang investasi untuk mencapai kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat hari depan yang lebih baik.

³³ <https://kab-kudus.atrbpn.go.id/>, diakses tanggal 8 Desember 2024 pukul 15.00 WIB.

Misi

Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:

- 1) Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan;
- 2) Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih baik, keadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T);
- 3) Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara pertanahan dikemudian hari;
- 4) Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat;
- 5) Memperkuat lembaga pertanahan sesuai jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

E. Tinjauan Umum Tentang Tanah dalam Hukum Islam

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


 وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

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

Artinya: Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk)³⁴

³⁴ Al-Qur'an Surah An-Nur ayat 42

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

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

qulillāhu a'lamu bimā labiṣū, lahu gaibus-samāwāti wal-ard, absir bihī wa asmi', mā lahum min dunihi miw waliyy, wa lā yusyriku fī hukmihi aḥadā

Artinya: Dan Dia tidak mengambil seorangpun menjadi sekutu-Nya dalam menetapkan hukum³⁵

Allah SWT berfirman:

وَأَيَّةٌ لَهُمُ الْأَرْضُ الْمَيْتَةُ أَحْيَيْنَاهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ
يَأْكُلُونَ ﴿٣٢﴾ وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّاتٍ مِنْ نَخِيلٍ وَأَعْنَابٍ وَفَجَّرْنَا
فِيهَا مِنَ الْعُيُونِ ﴿٣٤﴾ لِيَأْكُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ أَفَلَا
يَشْكُرُونَ ﴿٣٥﴾

(33) *wa āyatul lahumul-ardul-maitatu ahyaināhā wa akhrajnā min-hā ḥabban fa min-hu ya`kulun* (34) *wa ja'alnā fihā jannātim min nakhīliw wa a'nābiw wa fajjarnā fihā minal-'uyun* (35) *liya`kulu min samarihi wa mā 'amilat-hu aidihim, a fa lā yasykurun*

Artinya: (33) dan suatu tanda (kekuasaan Allah yang besar) bagi mereka adalah bumi yang mati. Kami hidupkan bumi itu dan Kami keluarkan dari padanya biji-bijian, Maka daripadanya mereka makan.(34) dan Kami jadikan

³⁵ Al-Qur'an Surah Al-Kahfi ayat 26

padanya kebun-kebun kurma dan anggur dan Kami pancarkan padanya beberapa mata air (35) supaya mereka dapat Makan dari buahnya, dan dari apa yang diusahakan oleh tangan mereka. Maka Mengapakah mereka tidak bersyukur?³⁶

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

1. Allah menghidupkan tanah yang mati dengan menurunkan hujan, sehingga tanah yang kering menjadi lembab.
2. Dari tanah yang lembab itu, tumbuh berbagai tanaman yang menjadi makanan bagi manusia dan hewan.
3. Hujan juga diserap bumi dan menjadi mata air untuk kebutuhan semua makhluk. Tanpa air, semua akan mati.
4. Allah menciptakan tumbuhan dan memberikan ilmu kepada manusia untuk merawat dan memanfaatkannya demi kelangsungan hidup.
5. Semua ciptaan Allah adalah bentuk kasih sayang-Nya. Manusia yang diberi akal seharusnya bersyukur, bukan malah membuat kerusakan.
6. Jangan menyalahkan Allah bila doa tak terkabul. Sikap buruk dan tuduhan manusia akan kembali pada dirinya sendiri.

Al-Qur'an memberikan hak kepada manusia untuk mengelola, menanami, dan menikmati hasil dari tanah yang mereka usahakan. Namun, seluruh ulama sepakat bahwa kepemilikan sejati atas tanah hanyalah milik Allah SWT.

³⁶ Al-Qur'an Surah Yaasiin ayat 33-35

Sementara kepemilikan oleh manusia bersifat simbolis dan terbatas. Oleh karena itu, pada masa Nabi, wewenang utama atas tanah berada pada pemerintah, yang kemudian mendistribusikannya kepada individu sesuai kebutuhan. Pemerintah pun memiliki kewenangan untuk memberikan, membatasi, atau mencabut hak atas tanah demi kepentingan bersama.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Sistem Pelayanan *Online* Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Kudus

Administrasi yang tertib dalam bidang pertanahan adalah bagian penting dari upaya mewujudkan kepastian hukum. Pemerintah memiliki tugas dan wewenang sesuai peraturan yang berlaku untuk melaksanakan pendataan serta pendaftaran tanah secara menyeluruh di seluruh wilayah Indonesia. Di sisi lain, masyarakat yang memiliki atau menguasai hak atas tanah berkewajiban untuk mendaftarkan tanah mereka sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 19 UUPA menjelaskan mengenai kepastian hukum subjektif yang berkaitan dengan badan hukum atau individu yang menjadi pemegang hak atas tanah (syarat subyektif) dan kepastian hukum objektif yang meliputi batas-batas, panjang, lokasi, dan luas tanah yang dikuasai.³⁷

Proses pencatatan tanah dilakukan melalui dua metode, yaitu sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak. Setiap pemberian, penciptaan hak baru, serta pembebanan atau pengalihan hak atas tanah harus dicatatkan dalam bentuk akta resmi. Mengacu pada Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, objek yang dapat didaftarkan

³⁷ Irawan Soerodjo, *Op.Cit.*, hal. 98.

mencakup hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, tanah pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, serta tanah yang berstatus sebagai tanah negara. Aktivitas pendaftaran tanah pada Pasal 19 ayat (2) UUPA diuraikan pada PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, yakni:

1. Kegiatan Tanah Pertama

Pendaftaran tanah perdana adalah kegiatan pencatatan tanah yang dilakukan pada objek tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Proses pendaftaran tanah perdana dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadik. Pendaftaran tanah sistematis adalah kegiatan pencatatan tanah perdana yang dilaksanakan secara menyeluruh dan mencakup seluruh objek tanah yang belum terdaftar di suatu wilayah desa atau kelurahan. Proses ini dilakukan berdasarkan inisiatif pemerintah sesuai program kerja jangka panjang atau tahunan pada wilayah yang telah ditetapkan oleh Menteri ATR/BPN.

Pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pencatatan tanah pertama kali yang mencakup satu atau beberapa objek tanah pada suatu wilayah atau bagian dari desa atau kelurahan, baik secara individu maupun kolektif. Proses pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang hak atas objek tanah tersebut atau kuasanya.

2. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan penyesuaian data fisik dan yuridis pada peta pendaftaran, daftar nama, surat ukur, buku tanah, serta sertifikat dengan perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 PP No. 24 Tahun 1997). Pemeliharaan data tersebut dilakukan apabila terdapat perubahan dalam data fisik atau yuridis dari objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak terkait diwajibkan mendaftarkan perubahan data fisik atau yuridis tersebut ke kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat agar dicatat dalam buku tanah. Buku tanah merupakan dokumen berupa daftar yang memuat data yuridis dan fisik suatu objek pendaftaran tanah yang telah memiliki hak (Pasal 1 angka 19 PP No. 24 Tahun 1997). Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pendaftaran pengalihan serta pembebanan hak
 - 1) Pengalihan hak
 - 2) Pengalihan hak dengan lelang
 - 3) Pengalihan hak karena pewarisan
 - 4) Pengalihan hak karena penggabungan maupun peleburan perseroan ataupun koperasi
 - 5) Pembebanan hak
 - 6) Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah
 - 1) Perpanjangan periode hak atas tanah;

- 2) Pemecahan, pemisahan, serta penyatuan sebidang tanah;
- 3) Pembagian hak Bersama;
- 4) Hilangnya hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun.³⁸

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah mencakup berbagai aspek penting, antara lain:

1. Pengukuran dan Pemetaan

Pengumpulan dan pengelolaan data fisik merupakan rangkaian kegiatan yang bertujuan untuk memastikan bahwa informasi atau kondisi fisik di lapangan sesuai dengan data yang telah atau akan didaftarkan.

Proses ini melalui berbagai langkah sebagai berikut:

- a. Untuk keperluan pengumpulan dan pengelolaan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan
- b. Pembuatan peta dasar pendaftaran
- c. Penetapan batas-batas bidang tanah
- d. Pengukuran data dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
- e. Pembuatan daftar tanah
- f. Pembuatan surat ukur

2. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

³⁸ Rakhmansyah, Ana, Budi, 2021, Pelayanan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan di Masa Pandemi Covid-19, *Jurnal Notaris*, Vol. 14, No. 1, hal. 46.

Peta yang menggambarkan elemen-elemen dasar dalam suatu metode serta fitur-fitur seperti sungai, bangunan, jalan, dan batas-batas yang digunakan sebagai referensi untuk tiap bidang tanah dikenal dengan nama peta dasar pendaftaran. Sementara itu peta yang memuat informasi mengenai referensi geografis seperti sungai, jalan, bangunan besar, bentuk permukaan bumi, dan elemen-elemen penting lainnya disebut sebagai peta pertanahan. Selanjutnya, peta pendaftaran adalah representasi visual dari bentuk atau luas tanah yang dibuat untuk kepentingan pencatatan. Sesuai dengan peraturan yang diatur oleh pemerintah dalam Pasal 15 dan 16 PP 24 tahun 1997 dijelaskan bahwa:

- a. Proses pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta sebagai dasar pendaftaran, sesuai Pasal 13 ayat (1).
- b. Di kawasan yang belum menjadi area pendaftaran tanah secara sistematis oleh Lembaga Pertanahan Nasional, peta dasar pendaftaran harus disediakan untuk kebutuhan tanah yang akan didaftarkan, dengan upaya untuk memastikan tersedianya peta dasar pendaftaran bagi pendaftaran tanah massal pertama kali.

Ketentuan dalam Pasal 16 PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan secara jelas dalam beberapa poin yang tercantum sebagai berikut:

- a. Dalam rangka penyusunan peta dasar untuk pendaftaran oleh Badan Pertanahan Nasional, dilakukan di setiap kabupaten atau kota tingkat II melalui pemasangan, perhitungan, dan penggambaran lokasi.

- b. Dalam hal pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran tanah, sebagaimana tercantum dalam ayat (1), berfungsi sebagai langkah awal yang terikat dengan dasar teknik nasional yang berlaku.
 - c. Jika di suatu daerah belum tersedia titik-titik dasar nasional seperti yang diatur dalam ayat (2), pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat menggunakan titik dasar teknik lokal sementara, yang nantinya akan diikat menjadi titik dasar teknik nasional.
 - d. Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.
 - e. Peraturan lebih lanjut mengenai pengukuran, pemetaan titik dasar teknik nasional, dan pembuatan peta dasar pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.
3. Pembuatan Daftar Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur tahapan yang dilakukan bertujuan untuk mengetahui jumlah tanah hingga pemberian nomor pada akta tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 21 yang menyatakan:

- a. Bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
- b. Bentuk, ukuran, serta prosedur teknis dalam penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

4. Pembuatan Surat Ukur

Pembuatan surat ukur dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 22 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tercantum sebagai berikut:

- (1) Bagi bidang-bidang tanah yang dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, b, dan c sudah diatur dan dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.
- (2) Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20.
- (3) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri.

5. Pembuktian Hak dan Pembukuannya.

Pembuktian hak baru merupakan proses penerbitan bukti atas bidang tanah yang telah dikuasai untuk kepentingan pendaftaran tanah, yang dijelaskan dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

- a. Penetapan pemberian hak dilakukan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
- b. Akta asli PPAT yang mencatat pemberian hak dari pemegang hak milik kepada penerima hak, jika berkaitan dengan hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
- c. Pada penetapan batas-batas bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadik, penataan batas dilakukan dengan

mengutamakan kesepakatan antara pihak-pihak yang memiliki kepentingan.

- d. Penempatan tanda batas beserta pemeliharaannya, menjadi kewajiban pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- e. Bentuk, ukuran, serta prosedur teknis dalam penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

6. Penerbitan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah harus diterbitkan dengan melalui prosedur yang ada dan yang telah ditentukan yang memiliki fungsi sebagai alat pembuktian apabila dikemudian hari timbul masalah.³⁹ Hasil akhir dari proses pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, yang memiliki manfaat luas bagi pemiliknya, dan fungsinya tersebut dapat digantikan oleh benda lain. Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kokoh dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.⁴⁰

Pada era industri 4.0 semua kegiatan di bidang pemerintahan dan pelayanan publik menggunakan sistem elektronik yang terhubung dengan cepat, mudah, dan efektif, sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik, yang diterapkan secara bertahap dalam sistem

³⁹ Arif Rahman, Muammar, 2024, Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah, *Juridica: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Vol. 3, No. 1, hal. 10.

⁴⁰ Rakhmansyah, Ana, Budi, *Op.Cit.*, hal. 46.

pemerintahan. 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 sertifikat 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.⁴¹

Sebagai respon terhadap hal tersebut, pemerintah mengesahkan Undang-Undang yang bertujuan membuka peluang kerja dan mempersiapkan masyarakat Indonesia menghadapi bonus demografi, yaitu Undang-Undang Cipta Lapangan Kerja atau Omnibus Law, yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020. Undang-Undang ini bertujuan untuk mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan serta mengurangi jumlah perselisihan dan sengketa dalam pertanahan nasional yang menjadi dasar bagi diterbitkannya Peraturan Menteri dan pengaturan penataan ruang oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 mengenai Sertifikat Elektronik atau e-Sertifikat.

⁴¹ Arif Rahman, Muammar, *Op.cit.*, hal. 4.

Mengingat pentingnya menciptakan pelayanan pertanahan yang modern untuk meningkatkan kemudahan dalam usaha dan pelayanan publik bagi masyarakat, pengoptimalan pemanfaatan teknologi baik informasi maupun komunikasi sangat diperlukan. Hal ini dapat dilakukan dengan memberikan pelayanan berbasis sistem elektronik yang akan mempermudah proses tersebut. Sesuai dengan aturan yang ada pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Namun program sertifikat elektronik memiliki beberapa kelemahan, seperti potensi penyalahgunaan kewenangan, terutama di kalangan masyarakat awam yang belum memahami konsep sertifikat elektronik. Selain itu implementasi program sertifikat elektronik saat ini hanya efektif di daerah perkotaan, mengingat masih terbatasnya akses internet di desa dan wilayah terpencil di Indonesia. Di balik hal tersebut manfaat dari pendaftaran tanah secara elektronik untuk masyarakat saat ini sangat mempermudah masyarakat dalam melakukan proses pendaftaran tanah secara elektronik tidak seperti halnya sertifikat konvensional proses pendaftarannya sangat sulit dan tergolong berbelit-belit dan sangat sering digunakan sebagai bentuk tindakan percaloan yang sangat merugikan masyarakat.⁴²

Sertifikat elektronik yang berbentuk data yang terkumpul dalam satu basis data di BPN Kabupaten/Kota se-Indonesia, saat ini menjadi perhatian utama terutama terkait dengan masalah keamanan. Kekhawatiran terbesar

⁴² *Ibid.*

masyarakat adalah potensi terjadinya peretasan atau pembobolan sistem yang dapat membahayakan data tersebut. Menurut data cyber Bareskrim Polri tercatat pada tahun 2020 sebanyak 1.300 akun Pemerintah dan lembaga negara telah diretas dan yang paling membahayakan jenis dan bentuk lembaga yang sudah di retas tidak hanya lembaga Pemerintah saja, tetapi juga seperti platform Tokopedia dan Telkomsel.⁴³

Pencatatan tanah di Indonesia telah dilaksanakan oleh berbagai instansi, mulai dari Menteri Agraria, Menteri Pertanian dan Agraria, Dirjen Agrarian Departemen Dalam Negeri, serta BPN yang didirikan berdasarkan Kepres Nomor 26 Tahun 1988 mengenai Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara jelas menyebutkan bahwa instansi pemerintah yang melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh kawasan Indonesia adalah BPN sesuai dengan Pasal 5. Sementara itu Pasal 6 ayat (1) menekankan pelaksanaan pencatatan tanah yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. BPN yang sebelumnya dikenal dengan nama Kantor Agraria, merupakan instansi pemerintah non-kementerian yang memiliki tugas dan fungsi di sektor pertanahan baik di tingkat nasional, regional, maupun sektoral. Organisasi BPN terbagi dalam tiga level: Kantor Pusat di tingkat Nasional, Kantor Wilayah di tingkat Provinsi, dan Kantor Kota di tingkat Kabupaten. Berdasarkan hal tersebut Kantor BPN Kudus termasuk dalam kategori ketiga, yaitu Kantor di level

⁴³ <https://kompas.tv/>, diakses tanggal 10 Januari 2025, pukul 14.00 WIB

Kabupaten, yang berlokasi di Jl. Mejobo, Mlati Kidul, Kec. Kota Kudus, Kabupaten Kudus, Jawa Tengah.

Layanan pertanahan *online* di Kabupaten Kudus mencakup berbagai pemeliharaan data, termasuk layanan untuk peralihan hak, perubahan hak, roya, hak tanggungan, serta akses informasi pertanahan seperti pengecekan, SKPT, dan ZNT. Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, pelaksanaan pelayanan *online* dilakukan dengan:

1. Terhitung mulai hari Rabu, tanggal 15 April 2020 dengan dasar Keputusan Kepala BNPB tanggal 29 Februari 2020 Nomor: 13A Tahun 2020, sampai batas waktu yang akan di informasikan lebih lanjut.
2. Pelayan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) tetap dilaksanakan melalui <http://mitra.atrbpn.go.id>.
3. Layanan Pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka Ijin Lokasi menggunakan Aplikasi OSS.
4. Pelayanan Lainnya (Pemecahan, Penghapusan Hak, Pengukuran Bidang Tanah, Sertifikat Pengganti, Pendaftaran Tanah Pertama Kali) dilaksanakan secara *online* melalui <https://ppid.atrbpn.go.id/bpn/register>
5. Permohonan yang memerlukan kegiatan Lapangan akan diatur kemudian dengan mempertimbangkan perkembangan situasi dan kondisi (situasional) yang akan dihubungi melalui SMS atau WhatsApp oleh petugas.
6. Informasi dan *Tracking* Berkas Permohonan bisa Akses melalui Aplikasi Sentuh Tanahku di unduh lewat Play Store atau App Store.

7. Konsultasi Layanan Pertanahan, Pengaduan Layanan, Pengaduan Sengketa dapat dilakukan melalui Akun Resmi Sosial Media Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus (Twitter, Facebook, IG dan web Portal <https://kab-kudus.atrbpn.go.id>).

8. Pengaduan, Konsultasi Layanan Pertanahan juga bisa Melalui SMS dan WhatsApp Halo Kepala Kantor Nomor: 087714434832

9. Pengambilan Produk dapat dilayani melalui petugas piket dengan membawa Bukti Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan Surat Kuasa (Apabila dikuasakan).

Menanggapi pelaksanaan pelayanan sesuai pengumuman dari BPN Kabupaten Kudus, masyarakat yang ingin melakukan pendaftaran tanah melalui PPAT dapat melakukannya secara *online* sepenuhnya, dan hanya perlu datang langsung ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus apabila produk pertanahan telah selesai. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus dilakukan dengan cara:

1. Masuk website <http://loket.atrbpn.go.id>., login dengan akun PPAT
2. Mengisi data, dokumen dan berkas dalam bentuk *scan*
3. Setelah selesai mengisi data, dokumen, dan berkas dalam bentuk *scan* kemudian mengisi formulir melalui website <https://kab-kudus.atrbpn.go.id>
4. Formulir diisi secara lengkap
5. Melakukan pembayaran via bank
6. Setelah semua selesai, Petugas Kantor Pertanahan melaksanakan pemeriksaan data dokumen digital serta jika dinyatakan lengkap kemudian

dibuatkan SPS (Surat Perintah Setor) serta STTD (Surat Tanda Terima Dokumen), diberitahukan melalui *Email/WhatsApp* yang selanjutnya dicetak. Apabila dinyatakan tidak lengkap maka akan diberikan pernyataan ditolak melalui *Email/WhatsApp*

7. Setelah dinyatakan lengkap, maka pemohon melakukan pembayaran melalui Bank.
8. Setelah melakukan pembayaran, dokumen yang telah dicetak (SPS, Output Pendaftaran, dan Bukti Pembayaran) diserahkan dengan melampirkan Dokumen Fisik, dimasukkan dalam bungkus plastik dan dimasukkan ke dalam box yang telah disediakan oleh kantor BPN kabupaten Kudus.
9. Kemudian pemohon menyampaikan dengan STTD melalui email: kab-kudus@bpn.go.id.
10. Pendaftaran telah selesai dan menunggu informasi lebih lanjut mengenai jadwal pengambilan melalui email/WhatsApp oleh petugas kantor BPN kabupaten Kudus.

Selain pengurusan pendaftaran tanah melalui PPAT, masyarakat juga dapat mengurusnya secara mandiri melalui situs Locketku. Bagi yang kurang memahami prosesnya masyarakat dapat mengikuti panduan yang tersedia di link <https://docs.atrbpn.go.id/loketku/perorangan/>. Secara umum tata cara pendaftaran tanah *online* melalui situs Locketku adalah sebagai berikut:

1. Pemohon mengakses dan mendaftar melalui aplikasi Sentuh Tanahku.

2. Tunggu beberapa waktu karena petugas akan melakukan verifikasi terhadap akun yang telah didaftarkan.
3. Setelah verifikasi pemohon dapat masuk ke situs Locketku menggunakan akun yang telah terdaftar di aplikasi Sentuh Tanahku. Locketku dapat diakses melalui tautan <https://loketku.atrbpn.go.id>. Pilih menu Pendaftaran Layanan, kemudian klik sub-menu Daftar Layanan. Selanjutnya pilih Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus. Pemohon dapat langsung membuat berkas pendaftaran layanan pertanahan dan mengunggah semua dokumen persyaratan yang diperlukan ke dalam sistem.
4. Setelah pendaftaran layanan dan pengunggahan dokumen selesai pihak kantor pertanahan akan melakukan validasi berkas pemohon secara *online*.
5. Lalu pemberitahuan mengenai status dokumen juga akan terkirim langsung ke surat elektronik atau *e-mail*.
6. Alur perjalanan berkas yang sudah di verifikasi oleh kantor pertanahan juga dapat secara *real time* dipantau melalui aplikasi Sentuh Tanahku.
7. Jika ada pertanyaan masyarakat dapat langsung mengajukannya melalui menu tanya berkas, sehingga pemohon tidak perlu datang berkali-kali ke kantor pertanahan.
8. Selanjutnya setelah seluruh berkas ter verifikasi secara lengkap, maka pemohon dapat memilih secara bebas jadwal untuk datang ke kantor pertanahan yang dituju (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus). Pada situs Locketku pemohon juga dapat mengambil antrean secara *online*.

9. Perlu diperhatikan saat mengunjungi kantor Badan Pertanahan Nasional adalah memastikan untuk membawa berkas asli dari dokumen yang telah diunggah serta dokumen lainnya yang menjadi persyaratan.
10. Jika verifikasi lancar surat perintah setor akan terbit, dan pemohon harus melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
11. Selesai melakukan pembayaran maka berkas akan langsung diproses.
12. Pengambilan dilakukan dengan mengunjungi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus pada jadwal yang telah ditentukan dengan menyerahkan:
 - a. Fotokopi KTP pemohon dan memperlihatkan KTP asli
 - b. Surat Kuasa jika dikuasakan (dilampiri fotokopi KTP pemberi kuasa serta penerima kuasa)
 - c. Asli STTD (Surat Tanda Terima Dokumen)⁴⁴

Berdasarkan pengumuman nomor: 663/Peng-33.14.UP.04.04/IV/2020 oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, sebagian besar layanan kini dilakukan secara *online* dengan memanfaatkan teknologi informasi, yang mengubah kebiasaan pelayanan sebelumnya. Menindaklanjuti Surat Edaran Menteri ATR/Kepala BPN No 2/SE-100.TU.03/III/2020, Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus menunjukkan kepeduliannya dengan menyediakan fasilitas-fasilitas yang memudahkan masyarakat dalam pelayanan pendaftaran tanah. Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab

⁴⁴ Wawancara dengan Bapak Heru Muljanto, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, tanggal 23 Februari 2025.

atas pelaksanaan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral, sesuai dengan ketentuan Undang-undang. Badan Pertanahan Nasional memiliki peran utama dalam peruntukan tanah, pengelolaan hak milik tanah pemerintah maupun perseorangan, serta penertiban dokumen terkait kepemilikan tanah, yang menjadi penghubung antara rakyat dan pemerintah dalam penyediaan layanan publik.

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah adalah pihak-pihak yang bersengketa dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum atas dari pada tanah yang dihadapinya, letak, luas, batasan-batasannya, siapa yang punya, beban apa yang ada di atasnya serta untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah. Mekanisme sistem pendaftaran tanah dengan berbasis sistem elektronik akan menghasilkan luaran berupa dokumen elektronik yang berupa sertifikat elektronik (sertifikat-el). Sertifikat-el akan memberi manfaat pada masyarakat berupa kemudahan akses untuk mendapatkan data digital serta akan bebas dari pemalsuan sertifikat tanah yang merupakan landasan jaminan kepastian hukum.⁴⁵

Kepastian hukum merupakan elemen fundamental yang tidak dapat dipisahkan dari sistem hukum, terutama dalam norma-norma tertulis. Sebagai salah satu tujuan utama hukum, kepastian hukum berperan dalam mewujudkan keadilan bagi semua pihak. Wujud nyata dari kepastian hukum adalah penegakan hukum yang konsisten dan adil terhadap setiap tindakan,

⁴⁵ Nur Hidayani, 2023, Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *SASI: Jurnal Terakreditasi Nasional*, Vol. 27, No. 3, hal. 335.

tanpa memandang siapa pelakunya. Kepastian hukum dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan di hadapan hukum tanpa diskriminasi.⁴⁶

Penulis menggunakan teori kepastian hukum sebagai landasan utama. Gustav Radbruch mengemukakan bahwa kepastian hukum memiliki empat aspek mendasar. Pertama, hukum bersifat positif, yaitu tertuang dalam peraturan perundang-undangan. Kedua, hukum harus didasarkan pada fakta atau kenyataan yang ada. Ketiga, fakta tersebut harus dirumuskan secara jelas agar tidak menimbulkan kesalahan interpretasi serta mudah diterapkan. Keempat, hukum positif harus memiliki stabilitas dan tidak mudah diubah. Menurut Radbruch, kepastian hukum adalah kepastian mengenai hukum itu sendiri, yang pada dasarnya merupakan hasil dari sistem hukum, khususnya peraturan perundang-undangan.

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

1. Untuk menjamin kepastian hukum pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.

⁴⁶ Mohammad Mahfud Mahmodin, Penegakan Hukum dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional “Saatnya Hati Nurani Bicara” yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009.

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.⁴⁷

Menurut teori kepastian hukum, ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA mengamanatkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Ketentuan ini juga menjadi dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum atas hak-hak tanah, termasuk kejelasan mengenai status, kepemilikan, serta hak dan kewajiban yang melekat pada tanah tersebut mengenai:

1. Hak atas tanah
2. Siapa yang mempunyai tanahnya
3. Tanah yang memiliki letak, luas, batas-batasannya hal ini sangat penting untuk pencegah sengketa.
4. Hukum yang berlaku terhadap tanah tersebut supaya lebih mudah mengetahui wewenang apa saja serta kewajiban pemegang hak atas tanah.⁴⁸

Berdasarkan teori kepastian hukum, bahwa hal-hal yang mengikat kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah harus diikuti dengan

⁴⁷ Wahyu Baskoro, 2021, *Jurisdiction Overview Implementation of Rights Transfer to Land & Building Registration with Selling-Buying Deed*, *Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR)*, Vol. 3, No. 2, hal. 10.

⁴⁸ Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Tanah*, Alumni, Bandung, hal. 80.

kegiatan pendaftaran tanah baik yang dimiliki oleh masyarakat maupun oleh badan hukum ke kantor pertanahan guna mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah yang dikuasainya atau yang dimilikinya. Sebenarnya pada sebuah mekanisme pencatatan tanah menyoalkan tentang apa yang didata, wujud penyimpanan serta data yuridisnya dan wujud tanda bukti haknya. Pelaksanaan pendaftaran tanah ini merupakan salah satu cara untuk memperoleh sertifikat guna kepastian hukum terhadap tanah dan atau bangunan yang dimilikinya. Hal ini sejalan dengan teori kepastian hukum yang secara normatif adalah Ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena dapat memberikan pengaturan secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan atau multitafsir, dan logis dalam arti hukum tersebut menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma ataupun adanya kekaburan dan kekosongan norma. Penjelasan Pasal 6 huruf i Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234 menetapkan bahwa dalam pembuatan peraturan Perundang-undangan salah satunya harus mencerminkan adanya asas kepastian hukum.

Ditinjau dari aspek kepastian hukum sertifikat elektronik diatur dalam Pasal 5 Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, menjelaskan mengenai sertifikat elektronik sebagai berikut:

1. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 ayat (3), dokumen elektronik dan hasil percetakannya dianggap sebagai bukti fisik yang sah secara hukum dan merupakan alat bukti yang diperluas sesuai dengan ketentuan hukum perdata yang berlaku.
2. Dokumen elektronik bisa didapatkan pada sistem yang digunakan sebagai alat bukti yang sah.

Berdasarkan penjelasan di atas pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus dapat memberikan jaminan kepastian hukum, karena sertifikat elektronik dilindungi oleh Undang-Undang dan diakui sebagai alat bukti yang sah. Proses pendaftaran sertifikat elektronik ini bisa dilakukan melalui bantuan PPAT di situs <https://loket.atrbpn.go.id> dengan login menggunakan akun PPAT atau secara mandiri melalui aplikasi Sentuh Tanahku dan mengisi berkas di situs <https://loketku.atrbpn.go.id>. Pemohon dapat langsung membuat berkas pendaftaran layanan pertanahan dan mengunggah dokumen persyaratan yang dibutuhkan ke dalam sistem. Setelah pendaftaran dan pengunggahan dokumen selesai, pihak Kantor Pertanahan akan memvalidasi berkas secara *online*. Berkas yang telah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan dapat dipantau secara *real-time* melalui aplikasi Sentuh Tanahku. Kemudian setelah verifikasi selesai pemohon dapat memilih jadwal untuk datang ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus dengan membawa berkas asli dokumen yang diunggah dan dokumen lainnya yang diperlukan. Jika verifikasi berjalan lancar, surat perintah setor akan dicetak dan pemohon

diwajibkan untuk melakukan pembayaran sesuai ketentuan yang berlaku. Setelah pembayaran dilakukan berkas akan diproses lebih lanjut. Pengambilan sertifikat dilakukan dengan mendatangi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus sesuai jadwal yang telah ditentukan.

B. Efektivitas Sistem Pelayanan *Online* Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Kudus

Pelayanan publik merupakan hal yang tidak terpisahkan dari masyarakat sebagai penerima manfaat dari layanan pemerintah yang berkualitas. Kualitas pelayanan dapat diukur melalui perbandingan antara realisasi layanan yang diterima dengan ekspektasi yang diharapkan oleh masyarakat. Dengan meningkatnya taraf ekonomi masyarakat, pemerintah diharapkan mampu mengoptimalkan pelayanan publik yang efektif, efisien, berkeadilan, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan. Pelaksanaan fungsi pemerintahan yang ideal harus dijalankan secara profesional, responsif, dan aspiratif terhadap kebutuhan masyarakat, sehingga dapat memberikan rasa puas. Kepuasan masyarakat menjadi indikator utama dalam menilai kualitas layanan. Oleh karena itu untuk memenuhi harapan masyarakat terhadap pelayanan publik, pemerintah perlu terus meningkatkan kualitas layanan secara progresif, inovatif, dan modern demi terwujudnya pelayanan prima.

Pelayanan publik pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat tanpa menghadirkan kerumitan dalam administrasi maupun birokrasi. Di Kantor Pertanahan terdapat berbagai jenis layanan, seperti pendaftaran tanah untuk pertama kali, pemeliharaan data pendaftaran tanah,

pencatatan dan informasi pertanahan, pengukuran bidang tanah, serta pengaturan dan penataan pertanahan. Setiap jenis layanan memiliki prosedur dan persyaratan yang berbeda-beda. Namun pelayanan yang disediakan oleh Kantor Pertanahan tidak jarang mendapat tanggapan negatif dari masyarakat sebagai penerima layanan. Pengurusan sertifikat tanah dinilai memakan banyak waktu, rumit dan berbelit-belit, mahalnya biaya yang diperlukan serta terdapat oknum yang mencari keuntungan.⁴⁹

Permasalahan pertanahan di Indonesia terutama tentang data tanah dari Badan Pertanahan Nasional saat ini terdapat 126 juta tanah dari data pada tahun 2024 terdapat 82 juta tanah yang sudah terdaftar atau tinggal 30 persen yang belum terdaftar dan belum memiliki sertifikat dan banyak tanah yang memiliki sertifikat ganda sehingga Pemerintah seharusnya menyelesaikan hal tersebut terlebih dahulu untuk mendapatkan jumlah tanah karena banyak yang berbeda di lapangan dengan sertifikatnya baik yang tidak sesuai dengan ukuran hingga ada yang masih bersengketa ada 520 desa yang memiliki sengketa lahan, dengan jumlah 665 ribu hektare total lahan yang tersebar 20 Provinsi di seluruh Indonesia dan banyak lagi sedang bersengketa di Pengadilan.⁵⁰

Kementerian ATR/BPN merumuskan langkah-langkah strategis yang tercantum dalam rencana strategis 2020-2024 untuk memastikan Kantor Pertanahan bekerja secara terarah dan terukur sehingga mampu merespon

⁴⁹ Damar Sagari, Mujiati, 2022, Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan, *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 5, No. 1, hal. 34.

⁵⁰ Arif Rahman, Muammar, *Op.cit.*, hal. 5.

berbagai keluhan dari masyarakat sebagai penerima layanan pertanahan. Strategi ini diwujudkan melalui program modernisasi layanan pertanahan, salah satunya adalah pelaksanaan Layanan Pendaftaran Hak atas Tanah secara elektronik.

Pendaftaran tanah berbasis sistem elektronik tersebut mekanismenya telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Adapun luaran dari sistem ini berupa dokumen elektronik. Pemaknaan dokumen elektronik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri tersebut yakni setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, 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. Dokumen elektronik yang dimaksud dalam hal ini adalah sertifikat elektronik atau sertifikat-el. Data, informasi elektronik, dan/atau dokumen elektronik tersebut mencakup data pemegang hak, data fisik, serta data yuridis bidang tanah yang valid dan terjamin autentikasinya, yang tersimpan dalam pangkalan data sistem elektronik. Penyelenggaraan sertifikat elektronik ini melibatkan tahapan pengumpulan data, pengolahan data, dan penyajian data. Hasil atau luaran yang diperoleh terbagi menjadi dua yakni

dokumen elektronik yang diterbitkan melalui sistem elektronik dengan pengesahan menggunakan tanda tangan elektronik serta dokumen yang dilakukan alih media menjadi dokumen elektronik yang divalidasi oleh pejabat berwenang atau pejabat yang ditunjuk dan diberikan stempel digital melalui sistem elektronik.⁵¹

Penerapan aturan ini secara langsung memengaruhi bidang tanah yang akan dan telah didaftarkan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah ini, tanah yang telah ditetapkan haknya, seperti hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, atau tanah wakaf, didaftarkan melalui sistem elektronik dan diterbitkan sertifikat-el. Sebagai tanda bukti kepemilikan hak, pemegang hak atau nazhir akan diberikan sertifikat-el beserta akses ke sistem elektronik terkait sertifikat tersebut. Namun terdapat pengecualian terhadap penerbitan sertifikat-el ini, yaitu jika data fisik atau data yuridis belum lengkap atau masih dalam sengketa. Untuk tanah yang sudah terdaftar, penggantian sertifikat menjadi sertifikat-el dilakukan melalui permohonan layanan pemeliharaan data pendaftaran tanah, dengan ketentuan bahwa data fisik dan data yuridis pada buku tanah serta sertifikat telah sesuai dengan data yang ada dalam sistem elektronik. Secara normatif sistem pendaftaran tanah berbasis elektronik memiliki landasan hukum yang konkret dan komprehensif. Namun keberhasilan implementasi aturan ini tidak hanya bergantung pada kelengkapan dan kejelasan aturannya, tetapi juga pada kesiapan berbagai

⁵¹ Nur Hidayani, *Op.cit.*, hal. 339.

pihak yang terlibat di dalamnya. Baik berkaitan dengan penyelenggara sistem pendaftaran tanah elektronik yakni Kementerian ATR/BPN maupun masyarakat umum yang kemudian akan mendaftarkan atau mengganti sertifikat tanahnya.⁵²

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

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik.
2. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik sebagaimana yang diatur dalam ayat (1) mencakup:
 - a. Pendaftaran tanah untuk pertama kali.
 - b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah.
3. Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diselenggarakan melalui Sistem Elektronik.
4. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik dilakukan secara bertahap yang ditetapkan oleh Menteri, dengan mempertimbangkan kesiapan infrastruktur, sarana dan prasarana, serta kesadaran publik.

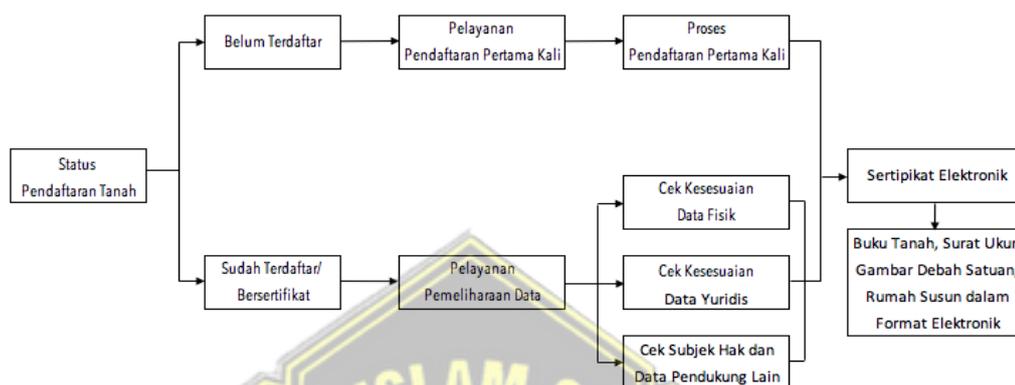
Penyelenggaraan sistem elektronik diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah Secara Elektronik mencakup:

1. Penyelenggaraan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) dilakukan secara andal, aman, dan bertanggung jawab atas keberlangsungan operasional Sistem Elektronik.

⁵² *Ibid.*

2. Penyelenggaraan Sistem Elektronik untuk pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi:
 - a. Pengumpulan data.
 - b. Pengolahan data.
 - c. Penyajian data.
3. Hasil dari penyelenggaraan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa Dokumen Elektronik mencakup:
 - a. Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik.
 - b. Dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik.
4. Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a disahkan menggunakan tanda tangan elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Dokumen Elektronik hasil alih media sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b harus divalidasi oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang ditunjuk serta diberikan stempel digital melalui Sistem Elektronik.

Suatu bidang tanah jika masih dalam status sengketa maka Sertifikat Elektronik tidak akan diterbitkan. Penerbitan Sertifikat Elektronik untuk tanah yang belum terdaftar dilakukan melalui proses pendaftaran tanah pertama kali. Sementara itu penggantian Sertifikat analog menjadi Sertifikat Elektronik untuk tanah yang sudah terdaftar dilakukan berdasarkan permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah oleh pemilik tanah. Penjelasan lebih rinci dapat dilihat pada bagan berikut:



Sertifikat Elektronik dapat dianggap sebagai bukti autentik dalam ranah hukum perdata hingga proses peradilan apabila terjadi sengketa. Selain itu saat ini penyampaian informasi dan komunikasi yang berupa transaksi elektronik dalam hal ini berupa sertifikat elektronik dalam proses pembuktian dan kekuatannya sebagai alat bukti yang sah atau autentik bertujuan untuk mengetahui sejauh mana kekuatan dari sertifikat elektronik di dalam prosedur pembuktian penguasaan hak atas tanah.⁵³

Berdasarkan pengalaman dari berbagai lembaga, terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi untuk mewujudkan pelayanan elektronik atau *online*, di antaranya adalah:

1. Perubahan pola pikir (*mind set*).
2. Perlu sumber daya manusia dengan basis TIK (Teknologi Informasi dan Komputer)

⁵³ Arif Rahman, Muammar, *Op.cit.*, hal. 5.

3. Dibutuhkan ketersediaan infrastruktur yang memadai untuk mendukung operasional sistem *online*.
4. Diperlukan investasi yang signifikan untuk mewujudkan layanan *online*.
5. Landasan hukum sebagai aturan yang mengikat terhadap pelaksanaan layanan secara *online*.⁵⁴

Efektivitas pelaksanaan pendaftaran elektronik dapat dinilai dari sejauh mana keunggulan yang dimiliki oleh sertifikat elektronik. Berikut ini adalah perbedaan antara sertifikat konvensional dan sertifikat elektronik:

Perbedaan Sertifikat Tanah Konvensional dan Elektronik

Perbedaan	Sertifikat Konvensional	Sertifikat Elektronik
Bentuk Sertifikat	Buku/Kertas	Elektronik/File
Jenis Informasi	Dicatat dalam kolom petunjuk penerapannya tidak seragam tergantung Kantor Pertanahan masing-masing.	Restriction dan Responsibility; ketentuan larangan dan kewajiban tercantum.
Keamanan	Kode blanko dan tidak menggunakan QR Code.	hash code dan QR code
Tanda Tangan	Manual	Elektronik
Bentuk Dokumen	Berbasis Kertas	Dokumen Elektronik
Nomor Identitas	Menggunakan banyak nomor, seperti nomor hak, nomor surat ukur, nomor identifikasi bidang, nomor peta bidang.	Single identity: menggunakan nomor identifikasi bidang.
Warkah	Dokumen disimpan dalam bentuk hardcopy di Kantor Pertanahan sehingga membutuhkan ruangan untuk menyimpannya.	Dokumen disimpan dalam bentuk softcopy di sistem pada Aplikasi sehingga tidak membutuhkan ruangan untuk menyimpannya.

⁵⁴ Septina Marryanti, Arsan Nurrokhman, 2019, Kesiapan Data Pertanahan Menuju Pelayanan Online, *Jurnal Prosiding*, Puslitbang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, hal. 23.

Hasil wawancara mengenai perbedaan antara sertifikat tanah konvensional dan sertifikat tanah elektronik mengindikasikan bahwa sertifikat tanah elektronik memiliki efektivitas yang lebih tinggi dibandingkan sertifikat konvensional. Proses pendaftaran yang dilaksanakan secara *online* lebih praktis karena pemohon tidak perlu antre datang ke Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan permohonan. Selain itu waktu pelaksanaan layanan menjadi lebih baku karena diatur oleh sistem. Pencatatan dan tanda tangan dilaksanakan secara elektronik. Dokumen disimpan oleh sistem sehingga tidak memerlukan ruangan untuk penyimpanannya dan mempermudah dalam proses pencarian dokumen.⁵⁵

Keamanan Sertifikat Elektronik menurut Dirjen Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN (2021) dapat dijamin dengan:

1. Menerapkan standar ISO 27001, 2013 untuk Sistem Manajemen Keamanan Informasi guna memastikan bahwa setiap proses dilakukan berdasarkan analisis risiko serta mitigasinya sesuai dengan praktik terbaik internasional.
2. Menerapkan metode enkripsi pada seluruh data, baik yang disimpan, ditransfer, maupun diproses oleh sistem ATR/BPN.
3. Menggunakan Tanda Tangan Elektronik atau *digital signature* yang mengidentifikasi penandatanganan dokumen elektronik serta dilengkapi

⁵⁵ Wawancara dengan Bapak Heru Muljanto, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, tanggal 23 Februari 2025.

dengan logo BSrE, yang menunjukkan bahwa Tanda Tangan Elektronik tersebut menggunakan *Root Certificate Authority* dari BSrE.

4. Menggunakan sertifikat elektronik dengan autentikasi *2 factors authentication* (2FA) untuk memastikan bahwa hanya pemilik sertifikat yang memiliki akses untuk membuka dokumen digital tersebut.
5. Penyimpanan data digital dengan model *encryption* dan di backup secara teratur di dalam Data Center dan DRC.
6. Data pemilik tanah disesuaikan dengan prinsip perlindungan data pribadi, di mana hanya data tertentu yang dapat diakses oleh publik. Berbeda dengan sertifikat tanah analog yang diterbitkan dalam bentuk cetak kertas dengan hologram berlogo BPN, bentuk analog lebih rentan terhadap pemalsuan dan penggandaan. Sebaliknya sertifikat elektronik relatif lebih sulit dipalsukan karena dilengkapi dengan kode-kode khusus dalam penggunaannya.

Tanda tangan digital atau *digital signature* digunakan untuk memastikan keaslian identitas pengirim suatu pesan atau penandatanganan suatu dokumen, sekaligus menjamin bahwa isi pesan atau dokumen tersebut tidak mengalami perubahan selama proses pengiriman. Proses kerja tanda tangan digital melibatkan meringkas isi dokumen yang akan diamankan, kemudian mengenkripsinya menggunakan algoritma kriptografi, dan hasilnya disisipkan ke dalam dokumen tersebut. Dengan demikian dokumen digital dan tanda tangan digital selalu terintegrasi dalam satu file. Penggunaan algoritma kriptografi RSA pada tanda tangan digital mampu menjamin keamanan

dokumen dalam aspek integritas, autentikasi, dan non-repudiation. Selain itu dengan metode kriptografi, setiap transaksi data antara klien dan server akan dienkripsi sebelum dikirim sehingga informasi rahasia yang dikirim melalui jaringan (internet) tidak dapat diakses atau dimanfaatkan oleh pihak yang tidak berwenang. Adapun manfaat penggunaan tanda tangan digital meliputi:

1. Keaslian dokumen elektronik dapat di verifikasi.
2. Mengurangi waktu permohonan persetujuan.
3. Mengurangi penggunaan kertas.⁵⁶

Digital signature menggunakan teknologi *QR Code* sebagai evaluasi dari barcode. Penerapan *QR Code* pada digital signature dipergunakan suatu ilmu teknik matematika yang berhubungan dengan aspek keamanan informasi, integritas suatu data, serta otentikasi data yaitu kriptografi. *QR Code* dapat digunakan sebagai *digital signature* berfungsi untuk validasi keaslian dokumen digital dan untuk meminimalisir potensi pemalsuan. Dibandingkan dengan sistem analog, maka sistem elektronik lebih baik. Memang tidak ada sistem elektronik berbasis internet tidak bisa di *hacking* untuk mencari celah keamanan internet. Dari segi penyimpanan penerapan sistem sertifikat-el lebih baik dari pada sistem analog, manfaat dan kelebihan menggunakan sistem elektronik di antaranya:

1. Menghemat ruang penyimpanan, seperti penyimpanan buku tanah dan warkah yang sebelumnya memerlukan ruang besar dan luas, serta terus

⁵⁶ Dian Aries, *Op.cit.*, hal. 65.

bertambah seiring dengan adanya pendaftaran, peralihan, atau perubahan hak atas tanah.

2. Dokumen-dokumen yang disimpan secara digital memiliki kemungkinan sangat kecil akan hilang.
3. Mengurangi risiko kerusakan dokumen, baik akibat proses alami seperti kertas yang memudar atau dimakan rayap, maupun akibat bencana alam seperti banjir atau kebakaran, yang sering terjadi jika menggunakan dokumen cetak berbasis kertas.
4. Memudahkan pencarian dan akan menghemat waktu.
5. Menghemat biaya.
6. Keamanan dokumen lebih terjaga karena dilindungi dengan kode atau sandi khusus, sehingga hanya pihak yang memiliki otorisasi yang dapat mengaksesnya.
7. Mudah dalam melakukan *recovery* data, dengan melakukan *backup* data, dibandingkan me-*recovery* dokumen kertas, misalnya karena terbakar, terkena banjir maupun pencurian, maka akan sulit mem-*backup* data.

Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kudus yaitu Bapak Heru menyatakan bahwa respon masyarakat terhadap pemanfaatan layanan *online* dari Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kudus cukup positif. Layanan *online* menawarkan berbagai manfaat, seperti mengurangi antrean atau kerumunan, memberikan kepastian, mempercepat proses pelayanan, serta menghindari bolak-baliknya pemohon akibat ketidaklengkapan berkas administrasi. BPN Kudus berkomitmen untuk terus

mengembangkan layanan online ini agar masyarakat semakin dimudahkan dalam mengurus pertanahan, sehingga target pensertifikatan tanah dapat segera tercapai.⁵⁷ Hanya saja banyak masyarakat Kudus yang tidak memiliki ponsel, atau memiliki ponsel tetapi tidak bisa mengakses layanan *online* karena belum melek teknologi. Selain itu meskipun sudah ada pelayanan pendaftaran tanah secara *online* yang dapat diakses kapan dan di manapun, masih banyak masyarakat di Kabupaten Kudus yang datang langsung ke kantor BPN. Hal ini dikarenakan masih kurangnya sosialisasi BPN kepada masyarakat. BPN akan melakukan sosialisasi secara terus menerus agar masyarakat semakin kenal, mengetahui dan dapat memanfaatkan pendaftaran tanah secara elektronik ini. Layanan Pertanahan *online* ini juga masih tergolong baru, sehingga banyak yang belum mengetahui dan mengira jika layanan pertanahan secara *online* lebih rumit dan berbelit-belit.⁵⁸

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik masih tergolong baru, sehingga masih terdapat beberapa kekurangan. Secara umum kelemahan dari pendaftaran tanah secara *online* atau elektronik di antaranya adalah:

1. Faktor Pendidikan

Tidak semua masyarakat Indonesia memiliki keterampilan dalam mengoperasikan teknologi informasi dan komunikasi berbasis internet, sehingga mengalami kesulitan dalam melakukan pendaftaran tanah maupun pemeliharaan data pertanahan melalui sistem elektronik.

⁵⁷ Wawancara dengan Bapak Heru Muljanto, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, tanggal 23 Februari 2025.

⁵⁸ *Ibid.*

2. Faktor Ekonomi

Sebagian besar masyarakat tidak memiliki perangkat keras seperti komputer atau ponsel, sehingga mereka cenderung menggunakan jasa perantara untuk memproses pendaftaran melalui sistem elektronik.

3. Faktor kesiapan sarana, prasarana dan Sumber Daya Manusia (SDM) Kementrian ATR/BPN.

Setiap Kantor Pertanahan memiliki kondisi yang beragam, baik dari segi kualitas maupun kuantitas sarana, prasarana, dan sumber daya manusia (SDM). Kantor Pertanahan di Pulau Jawa cenderung lebih unggul dalam hal akses terhadap jaringan listrik, internet, perangkat keras, serta SDM yang mendukung.

4. Faktor sebab-sebab tertentu

Beberapa faktor seperti pemadaman listrik, gangguan jaringan internet, atau sistem yang mengalami kendala. Faktor-faktor tersebut perlu diantisipasi, karena dapat berdampak pada aspek hukum terkait keabsahan sertifikat elektronik yang akan diterbitkan. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 pasal 22-24 berbunyi:

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 22

- (1) Diskresi hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan yang berwenang.
- (2) Setiap penggunaan Diskresi Pejabat Pemerintahan bertujuan untuk:

- a. melancarkan penyelenggaraan pemerintahan;
- b. mengisi kekosongan hukum;
- c. memberikan kepastian hukum; dan
- d. mengatasi stagnasi pemerintahan dalam keadaan tertentu guna kemanfaatan dan kepentingan umum.

Bagian Kedua
Lingkup Diskresi

Pasal 23

Diskresi Pejabat Pemerintahan meliputi:

- a. pengambilan Keputusan dan/atau Tindakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang memberikan suatu pilihan Keputusan dan/atau Tindakan;
- b. pengambilan Keputusan dan/atau Tindakan karena peraturan perundang-undangan tidak mengatur;
- c. pengambilan Keputusan dan/atau Tindakan karena peraturan perundang-undangan tidak lengkap atau tidak jelas; dan
- d. pengambilan Keputusan dan/atau Tindakan karena adanya stagnasi pemerintahan guna kepentingan yang lebih luas.

Bagian Ketiga
Persyaratan Dekresi

Pasal 24

Pejabat Pemerintahan yang menggunakan Diskresi harus memenuhi syarat:

- a. sesuai dengan tujuan Diskresi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2);
- b. tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. sesuai dengan AUPB;
- d. berdasarkan alasan-alasan yang objektif;
- e. tidak menimbulkan Konflik Kepentingan; dan
- f. dilakukan dengan iktikad baik.

Pelayanan online BPN Kudus kini terhubung dengan data Dukcapil, dengan batas waktu maksimal 7 hari kerja. Namun proses ini sering terkendala karena sistem sering lambat, jaringan terganggu, atau data dari Dukcapil belum sinkron. Hal ini menyebabkan keterlambatan pelayanan bagi masyarakat. Dalam situasi seperti ini pejabat BPN bisa

menggunakan diskresi sesuai UU No. 30 Tahun 2014, yaitu mengambil keputusan khusus untuk mengatasi hambatan tersebut demi pelayanan yang tetap cepat dan adil, selama tetap mengikuti aturan yang berlaku.

Teori yang digunakan oleh penulis sebagai alat analisis, selain teori kepastian hukum adalah teori efektivitas. Keefektifan pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik atau *online* dapat dicapai apabila manfaat atau kelebihan yang diberikan lebih banyak dari pada kelemahan atau kekurangannya. Menurut teori efektivitas Soerjono Soekanto, efektivitas mengacu pada sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dianggap efektif apabila menghasilkan dampak hukum yang positif, di mana hukum mampu mencapai tujuannya dalam membimbing atau mengubah perilaku manusia agar sesuai dengan norma hukum. Pembahasan mengenai efektivitas hukum berkaitan dengan daya kerja hukum dalam mengatur serta mendorong kepatuhan masyarakat terhadap peraturan yang berlaku. Hukum dapat efektif jika faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh Peraturan Perundang-Undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah dicapai. Ukuran efektif atau tidaknya suatu Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dapat dilihat dari perilaku.

Berdasarkan kajian teori efektivitas sistem pelayanan *online* di Kantor BPN Kudus dapat dicapai dengan mengoptimalkan sosialisasi secara berkelanjutan kepada masyarakat serta meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) di lingkungan kantor. Sosialisasi akan menekankan pada perbedaan utama sertifikat analog dan elektronik, yaitu fisik, jenis informasi dan metode pengamanan, yang salah satunya bertujuan meminimalkan penggandaan sertifikat serta metode penggantian, dimana penggantian ini akan dilakukan dalam penyelesaian transaksi pemeliharaan data. Perlu disampaikan bahwa tidak terdapat perubahan signifikan dalam proses pelayanan pertanahan, kecuali pada *output* produk, di mana seluruh sertifikat yang sebelumnya berbentuk analog kini beralih menjadi sertifikat elektronik. Diharapkan sertifikat elektronik dapat meningkatkan efektivitas dalam pengelolaan pertanahan nasional dari berbagai aspek. Terkait ketersediaan akses internet bagi pemegang hak, akan dipastikan bahwa masyarakat yang tinggal di wilayah dengan keterbatasan akses internet tetap dapat dilayani di Kantor Pertanahan dengan memanfaatkan infrastruktur internet yang tersedia. Hal ini selaras dengan teori efektivitas, yang menyatakan bahwa hukum dianggap efektif apabila memberikan dampak positif terhadap perilaku masyarakat.

Tantangan yang dihadapi Pemerintah dalam administrasi pertanahan serta perkembangan teknologi yang menuntut peralihan ke layanan elektronik berdasarkan Mitigasi Implementasi Permen Nomor 1 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:

1. Efisiensi dan transparansi pendaftaran tanah perlu ditingkatkan.
2. Pengelolaan arsip dan warkah pertanahan akan lebih terjamin.
3. Intensitas layanan derivative akan meningkat, berbanding lurus dengan bertambahnya jumlah tanah terdaftar melalui PTSL.
4. Trend modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial dan budaya menuju industry 4.0.
5. Meningkatnya bencana alam seperti banjir, longsor dan gempa bumi.
6. Sudah terbukti berhasil pada instansi pemerintah lainnya (menko denan oss, kementerian keuangan dengan aplikasi keuangan, kumham dengan fidusia elektronik) dan sector swasta dalam modernisasi pelayanan.
7. Akan menaikkan nilai registering properti dalam rangka memperbaiki perangkat Ease of Doing Business (EoDB) Indonesia.
8. Akan mengurangi kewajiban masyarakat untuk datang ke kantor pertanahan sampai 80%.
9. Persepsi masyarakat bahwa pelayanan pertanahan dikelola secara tradisional.

Sistem elektronik telah menggantikan berbagai alat konvensional seperti buku analog, kalender fisik, kalkulator, telepon kabel, mesin faks, radio, peta dunia, foto cetak, serta catatan harian. Perkembangan teknologi telah memberikan kemudahan yang melampaui ekspektasi manusia. Sementara itu sertifikat yang sudah diterbitkan tetap berlaku dan tidak akan ditarik. Penggantian sertifikat hanya dilakukan pada layanan pemeliharaan data. Karena alasan ini tidak disediakan mekanisme maupun biaya bagi masyarakat

untuk secara mandiri mengajukan penggantian sertifikat menjadi elektronik. Sertifikat analog tetap disimpan di Kantor Pertanahan sebagai warkah, dan akan digantikan dengan sertifikat elektronik apabila dilakukan transaksi pemeliharaan data. Perbedaan utama antara sertifikat analog dan sertifikat elektronik terletak pada aspek fisik, jenis informasi, serta metode keamanannya. Sertifikat analog diberikan kepada pemegang hak dalam bentuk buku, sedangkan sertifikat elektronik disediakan dalam bentuk digital atau file elektronik. Untuk jenis informasi, tambahan utama pada sertifikat elektronik adalah informasi tentang *Restriction* dan *Responsibility*. Sedangkan untuk metode pengamanannya, sertifikat elektronik menggunakan *Hash Code*, *QR Code* dan TTE. Hal-hal ini adalah nilai tambah yang akan memberikan banyak keuntungan bagi pemegang sertifikat elektronik, diantaranya minimasi pemalsuan atau bahkan minimasi transaksi ilegal pertanahan yang biasa dilakukan mafia tanah. Dalam konteks pelayanan pertanahan, pemegang sertifikat elektronik juga dimungkinkan untuk mendapatkan pelayanan pertanahan tertentu tanpa harus datang ke kantor pertanahan.

Dikaji dari segi efektivitasnya, penulis berpendapat bahwa pendaftaran tanah secara *online* atau elektronik lebih efektif dibandingkan dengan pendaftaran tanah secara konvensional. Hal ini disebabkan oleh berbagai manfaat yang ditawarkan kepada masyarakat. Manfaat tersebut antara lain meningkatkan produktivitas dan efisiensi, mengingat sistem yang sebelumnya berbasis kertas memerlukan biaya operasional yang cukup besar, menyulitkan

proses penyimpanan dan pengambilan dokumen tanah, serta memakan waktu yang lama. Bahkan dalam beberapa kasus dokumen tanah dapat sulit ditemukan. Layanan *online* memberikan berbagai manfaat seperti mengurangi antrean atau kerumunan, mempercepat proses pelayanan, serta mencegah pemohon harus bolak-balik ke Kantor Pertanahan akibat ketidaklengkapan berkas administrasi. Proses pendaftaran secara *online* lebih praktis karena pemohon tidak perlu datang langsung ke Kantor Pertanahan untuk mengajukan permohonan. Selain itu waktu pelaksanaan layanan menjadi lebih terukur karena telah diatur oleh sistem. Pencatatan serta tanda tangan dilakukan secara elektronik dan telah dijamin keabsahannya oleh peraturan perundang-undangan. Sertifikat 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, umumnya hanya kepada pemegang hak yang sah, pihak pengadilan, dan otoritas pertanahan. Dokumen elektronik tersimpan dalam sistem, sehingga tidak memerlukan ruang fisik untuk penyimpanan dan mempermudah proses pencarian dokumen saat dibutuhkan. Respon masyarakat Kudus terhadap pemanfaatan layanan *online* di Kantor BPN cukup positif. Kantor BPN Kabupaten Kudus akan terus mengembangkan layanan *online* ini serta secara konsisten melakukan sosialisasi kepada masyarakat, guna mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan secara maksimal.

C. Contoh Akta/Litigasi yang Berkaitan

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

ARIANA DAMAYANTI FINANDITA, S.H., M.Kn.

DAERAH KERJA: KOTA SEMARANG

SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

NOMOR 1033/KEP-19.2/V/2022

Tanggal 12 Mei 2022

Jl. Muria Nomor 125, Lemponsari, Kec. Gajahmungkur, Kota Semarang. Telp.

(024) 75432546/082242286006

AKTA JUAL BELI

Nomor : 61/2024

Salinan

-Pada hari ini, Senin, pada tanggal 16-12-2024 (enam belas Desember dua ribu dua puluh empat),-----

--

-Hadir di hadapan saya **ARIANA DAMAYANTI FINANDITA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 12 Mei 2022 Nomor 1033/KEP-19.2/V/2022 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Semarang dan berkantor di Jalan Wonodri Sendang Nomor 514 Semarang

Selatan, Kota Semarang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-----

- I. **Nyonya VELLY PATRICIA WONGKAR**, lahir di Jakarta, tanggal 12-01-1992 (dua belas Januari seribu sembilan ratus sembilan puluh dua), swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Menyala Nomor 5, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 011, Kelurahan Muara, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan: 331860544000001.-----

-----Menurut Keteranganannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah memperoleh persetujuan dari suaminya yang sah yang turut hadir menandatangani akta ini yaitu:-----

- **Tuan HARVEY LAMBO**, lahir di Jakarta, tanggal 11-03-1990 (sebelas Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh), swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Menyala Nomor 5, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 011, Kelurahan Muara, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan: 338264765600001.-----

-Selaku Penjual, selanjutnya disebut-----

----- "**Pihak Pertama**" -----

- II. **Tuan PINILIH JATI SOEMITRO**, lahir di Semarang, tanggal 10-05-1994, swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Rimba Raya Nomor 80, Rukun Tetangga 12, Rukun Warga 05, Kelurahan Gunungsari,

Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk
 Nomor Induk Kependudukan: 334879600000002.-----

-Selaku Pembeli, selanjutnya disebut-----

----- **"Pihak Kedua"** -----

-

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

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

• **Hak Milik Nomor: 368/Banyumanik**, atas sebidang tanah
 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02-05-2020 (dua Mei
 dua ribu dua puluh) Nomor : 546/2020, terdaftar atas nama **VELLY
 PATRICIA WONGKAR** dengan luas hasil ukur ± 100 m² (kurang lebih
 seratus meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB):
 11.11.11.34.02.00 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang pajak Bumi
 dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP):
 33.22.401.004.007.0062.0, terdaftar atas nama **VELLY PATRICIA
 WONGKAR**, terletak di:-----

- Provinsi : Jawa Tengah; -----

- Kota : Semarang; -----

-

- Kecamatan : Tembalang; -----

- Kelurahan : Muara; -----

- Jalan : Menyala; -----

-

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

Tanah dan bangunan berikut segala turutan-turutannya setempat dikenal dengan Jalan Menyala Nomor 5, Rukun Tetangga 05 Rukun Warga 011, Kelurahan Muara, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang-----

-

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

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

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga **Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah)**.-----

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

-

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

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

Mulai hari ini Objek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari,

dan segala kerugian/beban atas Objek Jual Beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.-----

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

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

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

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

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

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

-

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

Pajak Bumi dan Bangunan untuk obyek Jual Beli ini sampai dengan tahun 2024 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan

mulai tahun 2025 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua. -----

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

Kedua belah pihak menjamin, mengenai hal-hal sebagai berikut:-----

- Bahwa identitas dan keterangan yang diberikan kepada saya, PPAT, adalah benar dan sesuai dengan identitas dari masing-masing pihak.--
- Bahwa tanda bukti hak yang diperlihatkan kepada saya, Pejabat, adalah satu-satunya yang sah/tidak pernah dipalsukan atau dibuat duplikatnya oleh instansi yang berwenang atas permintaan Pihak Pertama dan/atau Pihak Kedua, sehubungan dengan hal tersebut, kedua belah pihak dengan ini menyatakan dengan tegas, membebaskan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah, dari segala tuntutan dan gugatan berupa apapun juga mengenai hal tersebut.-----

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

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

-

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

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

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan:-----

1. Nyonya Ferawati Indah, lahir di Salatiga, pada tanggal 11-07-1987 (sebelas Juli seribu sembilan ratus delapanpuluh tujuh) Warga Negara Indonesia, pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di jalan anggrek nomor 18, Rukun tetangga 01, Rukun Warga 01, Kelurahan Rawa, Kecamatan Wiri, Kota Semarang, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 366879221100004.-----
2. Tuan Agus Lagi, lahir di Kendal, 20-07-1990, Warga Negara Indonesia, pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di Jalan Entah, Rukun tetangga 07, Rukun Warga 08, Kelurahan Masa, Kecamatan Gitu, Kota Semarang, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 344876690000011.-----

Yang Saya, Notaris kenal, sebagai saksi-saksi.-----

-

- Sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor saya, dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat untuk keperluan

pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

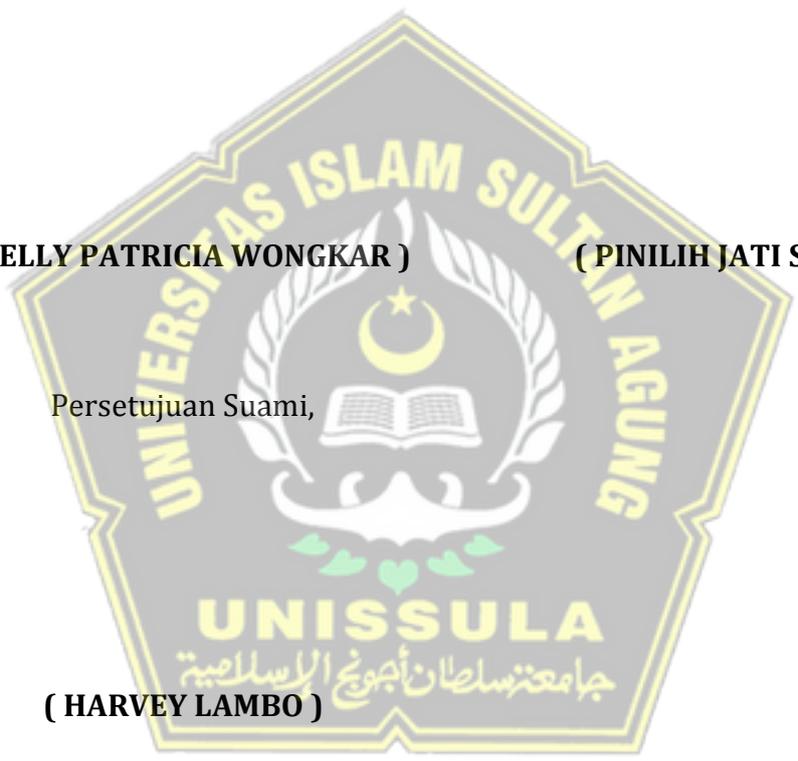
Pihak Kedua

(VELLY PATRICIA WONGKAR)

(PINILIH JATI SOEMITRO)

Persetujuan Suami,

(HARVEY LAMBO)



Saksi

Saksi

(FERAWATI INDAH)

(AGUS LAGI)

Pejabat Pembuat Akta Tanah

ARIANA DAMAYANTI FINANDITA, S.H., M.Kn.



BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini berdasarkan uraian diatas adalah:

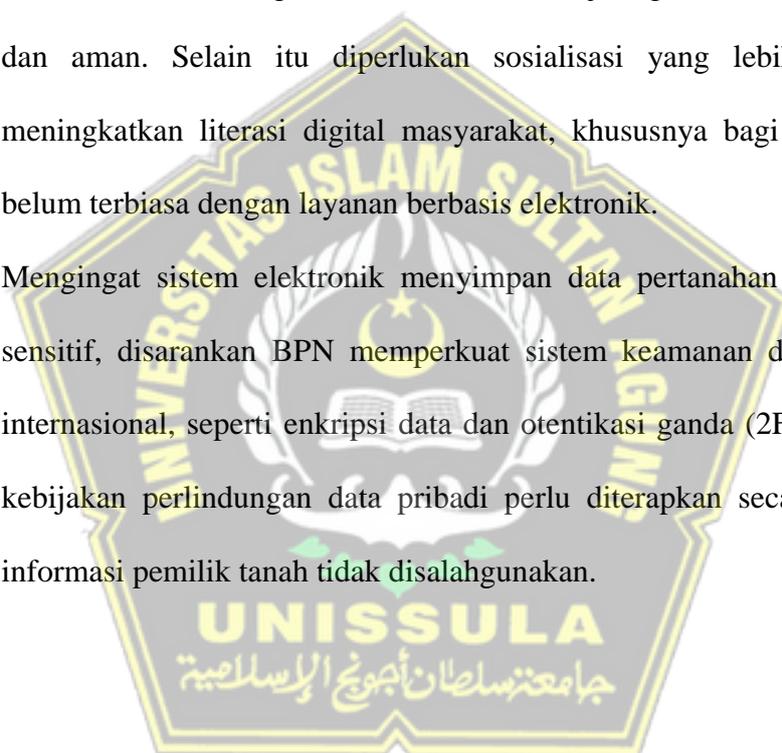
1. Penerapan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus memberikan jaminan kepastian hukum, karena sertifikat elektronik memiliki kekuatan hukum yang diakui oleh peraturan perundang-undangan dan dapat dijadikan alat bukti yang sah. Pendaftaran sertifikat elektronik ini dapat melalui bantuan PPAT melalui situs <https://loket.atrbpn.go.id>. Pemohon dapat secara langsung menyusun berkas pendaftaran layanan pertanahan dan mengunggah seluruh dokumen persyaratan yang diperlukan ke dalam sistem. Setelah proses pendaftaran dan pengunggahan dokumen selesai, pihak Kantor Pertanahan akan melakukan validasi berkas permohonan secara *online*. Apabila proses verifikasi berjalan lancar, sistem akan mencetak surat perintah setor, dan pemohon diwajibkan melakukan pembayaran sesuai ketentuan yang berlaku. Setelah pembayaran dilakukan, berkas akan langsung diproses. Pengambilan dokumen dapat dilakukan dengan mendatangi Kantor BPN Kabupaten Kudus sesuai jadwal yang telah ditentukan.

2. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor BPN Kabupaten Kudus terbukti lebih efektif dibandingkan dengan pendaftaran tanah secara konvensional. Hal ini disebabkan oleh berbagai manfaat yang ditawarkan oleh sistem *online* atau elektronik, yang mempermudah masyarakat dalam proses pendaftaran tanah. Manfaatnya antara lain meningkatkan produktivitas dan efisiensi, mengurangi antrean atau kerumunan, mempercepat proses pelayanan, serta meminimalkan kemungkinan pemohon harus bolak-balik akibat ketidaklengkapan berkas administrasi. Selain itu waktu pelaksanaan layanan menjadi lebih terstruktur karena telah diatur oleh sistem. Pencatatan dan tanda tangan dilakukan secara elektronik serta telah dijamin oleh peraturan perundang-undangan, sehingga memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan memiliki keabsahan sebagai alat bukti. Selain itu dokumen tersimpan dalam sistem elektronik, sehingga tidak memerlukan ruang fisik untuk penyimpanan serta mempermudah proses pencarian dokumen saat dibutuhkan. Respon masyarakat Kudus terhadap pemanfaatan layanan online dari Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional (BPN) tergolong positif. BPN Kabupaten Kudus akan terus mengembangkan layanan *online* ini serta secara berkelanjutan melakukan sosialisasi kepada masyarakat agar proses pengurusan pertanahan semakin mudah dan target pensertifikatan tanah dapat segera terealisasi.

B. Saran

Saran yang dapat penulis berikan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Agar pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik semakin efektif, disarankan pemerintah dan BPN Kabupaten Kudus terus meningkatkan infrastruktur teknologi informasi, termasuk jaringan internet yang stabil dan aman. Selain itu diperlukan sosialisasi yang lebih luas untuk meningkatkan literasi digital masyarakat, khususnya bagi mereka yang belum terbiasa dengan layanan berbasis elektronik.
2. Mengingat sistem elektronik menyimpan data pertanahan yang bersifat sensitif, disarankan BPN memperkuat sistem keamanan dengan standar internasional, seperti enkripsi data dan otentikasi ganda (2FA). Selain itu kebijakan perlindungan data pribadi perlu diterapkan secara ketat agar informasi pemilik tanah tidak disalahgunakan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadist

Al-Qur'an Surah An-Nur ayat 42

Al-Qur'an Surah Al-Kahfi ayat 26

Al-Qur'an Surah Yaasiin ayat 33-35

B. Buku

Ahmad, Jamaluddin., (2015), *Metode Penelitian Administrasi: Teori dan Aplikasi*, Jakarta: Gaya Media.

Effendi, Bachtiar., (1993), *Kumpulan Tulisan Tentang Tanah*, Bandung: Alumni.

Hambali, Thalib., (2009), *Sanksi Pemidanaan dalam Konflik Pertanahan: Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan di Luar Kodefikasi Hukum Pidana*. Jakarta: Kencana.

Handoko, T. Hani., (1996), *Manajemen*, Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta.

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

Hermanses, Rudolf., (1968), *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jakarta: Direktorat Jenderal Agraria.

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

Kartasapoetra, G., (1992), *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Jakarta: Bineka Cipta.

Murad, Rusmadi., (1991), *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni.

Pahlevi, Indra., (2015), *Pengembangan Teknologi Informasi Komunikasi bagi Pelayanan Publik dan keamanan Nasional di Daerah*, Yogyakarta: Azza Grafika.

Perangin, Effendi., (1994), *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo.

Purwanto, (2018), *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Santoso, Urip., (2012), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kecana.

Sastrawidjaja, Man Suparman., (2002), *Perjanjian Baku dalam Aktivitas Dunia Maya Cyberlaw: Suatu Pengantar*, Jakarta: Elips.

Sinambela, Poltak., (2006), *Reformasi Pelayanan Publik: Teori, Kebijakan, dan Implementasi*, Jakarta: PT Bumi Aksara.

Supriadi, (2010), *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.

Soerodjo, Irawan., (2002), *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arloka.

Usman, Husaini., (2013), *Manajemen: Teori, Praktik, dan Riset Pendidikan*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.

C. Jurnal dan Penelitian

Adinegoro, Kurnia Rheza Randy., (2023), Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan: Hak Tanggungan Elektronik pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang, *Jurnal Administrasi Publik UGM*, Vol. 1, No. 2.

Aries, Dian., (2021), Transformasi dari Kertas ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik, *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 7, No. 2.

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

Hidayani, Nur., (2023), Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *SASI: Jurnal Terakreditasi Nasional*, Vol. 27, No. 3.

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

Marryanti, Septina., & Nurrkhman, Arsan., (2019), Kesiapan Data Pertanahan Menuju Pelayanan Online, *Jurnal Prosiding*, Puslitbang Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Marwiyah, Siti., (2023), Strategi Dalam Pelayanan Kualitas Pelayanan Publik di Era Digitalisasi, *Jurnal Administrasi Publik UPM*, Vol. 2, No. 5.

Pujiwati, Yani., (1999), Pendaftaran Tanah Negara Berdasarkan PP24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Sosiohumaniora*, Vol. 1, No. 1.

Rahman, Arif. & Muammar, (2024), Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah, *Juridica: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Vol. 3, No. 1.

Rakhmansyah, Ana, Budi, (2021), Pelayanan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan di Masa Pandemi Covid-19, *Jurnal Notaris*, Vol. 14, No. 1.

Sagari, Damar., & Mujiati, (2022), Efektivitas Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik di Kantor Pertanahan, *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 5, No. 1.

D. Peraturan dan Perundang-Undangan

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

Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria).

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 tentang Pelayanan Publik.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2022 tentang Pelindungan Data Pribadi.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Diskresi

Peraturan Menteri Nomor 50 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi
Pertanahan Secara Elektronik.

Peraturan Menteri Administrasi Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
(BPN) Nomor 1 Tahun 2023 tentang Sertifikat Elektronik.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

E. Internet

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

<https://kfmap.asia/>

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

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

