

**EFEKTIVITAS PROGRAM PENDAFTARAN
SERTIFIKAT TANAH BERBASIS ONLINE
DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
(BPN) KOTA PEKALONGAN**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S.1)
Dalam Ilmu Syariah dan Hukum



Disusun Oleh :

MUHAMMAD RIZQI AHSAN
1902056043

**PRODI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI UIN WALISONGO
SEMARANG
2024**

HALAMAN PERSETUJUAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Prof. Dr. Hamka, KM. 2 (Kampus III) Ngaliyan, Semarang, Telp.
(024) 7601291) Fax. 7624691

NOTA PERSETUJUAN PEMBIMBING

Hal : Naskah Skripsi
An. Sdr.
Muhammad Rizqi Ahsan

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum Warohmatullah Wabarakatuh

Setelah kami meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini kami kirimkan naskah skripsi saudara :

Nama : Muhammad Rizqi Ahsan
NIM : 1902056043
Jurusan : ILMU HUKUM
Judul Skripsi : Efektifitas Program Pendaftaran Tanah Dengan Mendapatkan Sertifikat Tanah Berbasis *Online* (Studi Kasus di Kantor BPN Kota Pekalongan)

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi mahasiswa tersebut dapat segera *dimunaqosyah*-kan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarakatuh.

Pembimbing I

Dr. H. Ali Imron, S.H., M.Ag.
NIP. 197307302003121003

Semarang, 07 Maret 2024

Pembimbing II

Riza Fibriani, M.H.
NIP. 198902112019032015

HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. Prof Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp./Fax. (024) 7601291/7624691 Semarang 50185

PENGESAHAN

Skripsi saudara : Muhammad Rizqi Ahsan
NIM : 1902056043
Judul : Efektivitas Program Pendaftaran Sertifikat Tanah Berbasis Online di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekalongan

telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude / baik / cukup, pada tanggal :

dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata 1 tahun akademik 2023/2024.

Semarang, 16 Mei 2024

Ketua Sidang

Tri Nurhavati M.H.
NIP. 198612152019032013

Penguji

MOH Arifin, S.Ag., M.Hum.
NIP. 197110421997031002

Pembimbing I

Dr. H. Ali Imron, M.Ag.
NIP. 197307302003121003

Sekretaris Sidang

Riza Fibrani M.H.
NIP. 198902112019032015

Penguji

Suifudin, S.H.I., M.H.
NIP. 198005052016011901

Pembimbing II

Riza Fibrani M.H.
NIP. 198902112019032015

DEKLARASI

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggungjawab, penulis menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “Efektifitas Program Pendaftaran Tanah Dengan Mendapatkan Sertifikat Tanah Berbasis Online (Studi Kasus di Kantor BPN Kota Pekalongan)” tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 07 Maret 2024

Dekralator,



Muhammad Rizqi Ahsan

NIM. 1902056043

HALAMAN MOTTO

... الَّذِي جَعَلَ لَكُمْ الْأَرْضَ مَهْدًا وَوَسَّلَ لَكُمْ فِيهَا سُبُلًا

“(Dialah Tuhan) yang telah menjadikan bumi sebagai hamparan dan meratakan jalan-jalan di atasnya bagimu...”

(Q.S. 20 [Thaha]: 53)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan menyebut *Alhamdulillahirabbil`alamin* sebagai rasa syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat, ridho, dan pertolongan-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dan studi strata satu ini dengan lancar. Pada kesempatan ini dengan segenap rasa terima kasih yang penulis miliki kepada beberapa pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini, maka skripsi ini penulis persembahkan untuk:

1. Orang tua penulis tercinta, dan bapak yang selalu senantiasa memberikan dukungan moral dan materiil serta memberikan doa pada setiap langkah dan urusan yang penulis miliki agar dapat senantiasa berhasil dalam berkehidupan, salah satunya hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dan studi strata satu ini.
2. Kakak dan adik penulis, yang selalu memberikan bantuan, doa, semangat, dan arahan dalam kehidupan sehari-hari penulis.
3. Pembimbing skripsi penulis, Bapak Dr. H. Ali Imron, S.H., M.Ag. dan Ibu Riza Fibriani, M.H., yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Teman-teman terdekat penulis, yang senantiasa memberikan bantuan, doa, semangat, dan menemani penulis.

5. Kepada diri saya sendiri, terima kasih untuk tidak menyerah, tidak berhenti untuk berusaha melakukan yang terbaik, dan masih bertahan hingga saat ini.
6. Seluruh pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang sudah memberikan doa, bantuan, dan semangat kepada penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi maupun studi strata satu penulis.

PEDOMAN TRANSLITERASI HURUF ARAB DAN LATIN

Pedoman Transliterasi Arab Latin yang merupakan hasil keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

A. Konsonan

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada halaman berikut:

Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Śa	Ś	Es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ĥa	Ĥ	Ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De

ذ	Ẓal	Ẓ	Zet (dengan titik diatas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
سین	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Ṣad	Ṣ	Es (dengan titik dibawah)
ض	Ḍad	Ḍ	De (dengan titik dibawah)
ط	Ṭa	Ṭ	Te (dengan titik dibawah)
ظ	Ẓa	Ẓ	Zet (dengan titik dibawah)
ع	‘Ain	‘ _	Apostrof terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qof	Q	Qi

ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	—'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

B. Vocal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong. Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Fathah	A	A
إ	Kasrah	I	I
أ	Dammah	U	U

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
آِي	Fathah dan ya	Ai	A dan I
أُو	Fathah dan wau	Au	A dan U

كَيْف : *kaifa*

هَوْل : *haula*

C. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan huruf	Nama	Huruf dan tanda	Nama
آ... أ...	<i>Fathah dan alif</i> atau ya	ā	a dan garis diatas
ي ◌	Kasrah dan ya	ū	u dan garis atas

نُو	Ḍammah dan wau	ī	i dan garis atas
-----	-------------------	---	---------------------

Contoh

مَاتَ : *māta*

D. *Ta marbūṭah*

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua, yaitu: *ta marbūṭah* yang hidup atau mendapat harkat fathāh, kasrah, dan ḍammah, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *ta marbūṭah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h). Contoh:

الْحِكْمَةُ : *al-ḥikmah*

E. *Syaddah (Tasydīd)*

Syaddah atau *Tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *Tasydīd* (ّ) dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda syaddah.

Contoh:

رَبَّنَا : *Rabbanā*

Jika huruf ر ber-*tasydid* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf kasrah (يَ) maka ia ditransliterasi seperti huruf maddah (ī).

Contoh:

عَلَى : *Alī* (bukan *'Aliyy* atau *'Aliy*)

F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf ال (*alif lam ma'arifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, *al-*, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-). Contohnya:

السَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

G. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

Contohnya:

تَأْمُرُونَ : *ta'murūna*

شَيْءٌ : *syai'un*

H. Penulisan Kata Arab yang Lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata Al-Qur'an (dari al-Qur'ān), *Sunnah*, *khusus* dan *umum*. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh: *Al-Sunnah qabl al-tadwīn*.

I. *Lafz al jalālah* (الله)

Kata "Allah" yang didahului partikel seperti huruf jarr dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai muḍāf ilaih (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah. Contoh:

دِينًا اللهُ : *dīnullāh*

بِالله : *billāh*

Adapun *ta marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al jalālah*, ditransliterasi dengan huruf [t].

Contoh:

هُمْفِيْرَ حَمَةِ اللهِ : *hum fī rahmatillāh*.

J. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal

nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal xvii dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR).

ABSTRAK

Sertifikat tanah sebagai bukti hak kepemilikan atas tanah dapat diperoleh melalui proses pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pada tahun 2021, diterapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang tentang Sertipikat Elektronik, menginisiasi penerapan pendaftaran sertifikat tanah secara online di Kantor BPN Kota Pekalongan.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis-empiris, yaitu metode penelitian hukum yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di lapangan. Data primer berupa wawancara dengan staff Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor BPN Kota Pekalongan, serta 3 warga Kota Pekalongan yang pernah melakukan pendaftaran tanah secara *online* sebagai responden. Metode analisis data yang digunakan adalah deskriptif-kualitatif.

Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa layanan pendaftaran sertifikat tanah secara *online* di Kantor Pertanahan Kota Pekalongan telah memberikan kepastian hukum. sertifikat elektronik dijamin kepastiannya oleh undang-undang dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah. Dikaji dari kepastian hukum, maka kepastian hukum mengenai sertifikat elektronik terdapat dalam Pasal 5 Permen ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

Layanan pendaftaran sertifikat tanah ini berhasil memberikan efisiensi dalam proses pendaftaran sertifikat tanah. Adanya kemudahan akses, efisien biaya dan waktu, serta efektivitas dalam mengatasi antrian di loket menjadi poin positif yang diakui oleh para responden. Oleh karena itu, saran untuk meningkatkan efektivitas layanan ini mencakup peningkatan integrasi antara proses online dan offline, serta pembenahan infrastruktur teknologi guna mendukung pengalaman pendaftaran tanah secara online secara menyeluruh.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Sertifikat Tanah, *Online*

ABSTRACT

Land certificates as proof of ownership rights to land can be obtained through the land registration process carried out by the National Land Agency. In 2021, the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning Regulation on Electronic Certificates was implemented, initiating the implementation of online land certificate registration at the Pekalongan City BPN Office..

The research method used is juridical-empirical, which is a legal research method that examines the applicable legal provisions and what happens in reality in the field. Primary data is in the form of interviews with staff of the Determination of Rights and Registration of the Pekalongan City BPN Office, as well as 3 Pekalongan City residents who have done online land registration as respondents. The data analysis method used is descriptive-qualitative.

The results of this study explain that online land certificate registration services at the Pekalongan City Land Office have provided legal certainty. electronic certificates are guaranteed certainty by law and can be used as valid evidence. Examined from legal certainty, the legal certainty regarding electronic certificates is contained in Article 5 of Permen ATR/BPN Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates.

This land certificate registration service has succeeded in providing efficiency in the land certificate registration process. The ease of access, reduction in costs and time, and effectiveness in overcoming queues at the counter are positive points recognized by respondents. Therefore, suggestions for improving the effectiveness of this service include improving the integration between online and offline processes, as well as revamping the technological infrastructure to support a comprehensive online.

Keyword: Land Registration, Land Certificate, Online

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah rabbi' alamin puji dan syukur penulis panjatkan sebesar-besarnya atas kehadiran Allah SWT karena atas berkah rahmat dan ridho-Nyalah penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Efektifitas Program Pendaftaran Tanah Dengan Mendapatkan Sertifikat Tanah Berbasis Online Di Kantor BPN Kota Pekalongan” ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum bagi mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo.

Skripsi ini mengkaji tentang pelaksanaan program pendaftaran tanah dalam mendapatkan sertifikat tanah secara online dan bagaimana efektifitas program pendaftaran tanah dalam mendapatkan sertifikat tanah secara online di Kantor BPN Kota Pekalongan. Demi tercapainya tertib administrasi dibidang pertanahan dan mengurangi jumlah perselisihan dan persengketaan dibidang Pertanahan Nasional menjadi tonggak awal dikeluarkannya Peraturan Menteri serta mengenai aturan penataan ruang oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik atau e-Sertifikat. Mengingat saat ini dalam hal menciptakan pelayanan yang modern terkait pertanahan untuk menaikkan parameter mengenai kemudahan yang diberikan dalam hal usaha serta pelayanan umum bagi masyarakat, penting untuk pengoptimalan Pemanfaatan Tekonologi baik mengenai Informasi

maupun Komunikasi dengan cara memberikan pelayanan yang bersistem elektronik sehingga lebih mudah dilakukan.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari adanya keterlibatan berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung untuk selalu mendoakan, membimbing dan membantu penulis. Semoga segala kebaikan yang telah dilakukan kepada penulis dibalaskan dengan kebaikan pula oleh Allah SWT. Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan ucapan penghargaan setinggi-tingginya dan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Nizar Ali, M. Ag., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Walisongo beserta jajarannya.
2. Bapak Dr. Mohamad Arja Imroni, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum, Bapak Dr. H. Ali Imron, S.H., M.Ag. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga Fakultas Syari'ah dan Hukum, Bapak Dr. Tolkah, M.A. selaku Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum dan Keuangan Fakultas Syari'ah dan Hukum, dan Bapak Dr. Ahmad Izzudin, M. Ag. selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Syari'ah dan Hukum.
3. Ibu Dr. Novita Dewi Masyitoh, S.H., M.H. selaku Kepala Jurusan Ilmu Hukum dan Ibu Mahdaniyal Hasanah Nuriyyatiningrum M.S.I. selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum, yang telah membantu, membimbing, dan mendukung penulis dalam penyelesaian skripsi maupun program sarjana penulis ini.
4. Bapak Dr. H. Ali Imron, S.H., M.Ag., dan Ibu Riza Fibriani, M.H., selaku Pembimbing penulis yang telah meluangkan

waktu untuk senantiasa memberikan ilmu, arahan, dan bimbingan dengan penuh kesabaran kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

5. Ibu Arina Hukmu, M.H., selaku Dosen Wali penulis yang senantiasa memberikan dukungan dan arahan kepada penulis selama masa perkuliahan.
6. Segenap Dosen dan Staf Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo, terima kasih telah memberikan pengajaran dan pelayanan dengan sepuh hati.
7. Kedua orang tua penulis, Ibu Kasiyati dan Bapak Sutejo M.H., yang senantiasa selalu menjadi orang tua yang baik untuk penulis serta selalu berusaha memberikan yang terbaik untuk penulis, baik melalui limpahan doa, motivasi, dan dukungan secara moril maupun materil yang telah diberikan kepada penulis dengan penuh cinta dan kasih sayang yang tidak dapat ternilai dengan apapun.
8. Segenap saudara penulis, Ahmad Dinurridlo, Anisah S.Ak., dan Nabilatuzzahra yang selalu memberikan doa, motivasi, dan dukungan secara moril dan materil kepada penulis.
9. Segenap staf dan jajaran Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang telah banyak membantu selama melakukan penelitian dan memberikan banyak pengalaman kepada penulis selama melakukan penelitian.
10. Teman-teman penulis, Karista Ayosi Dwi Agustin, Rizky Arisna, Dimas Arya Sadewa, Imam Burhanudin, Adip Habilah dan yang telah memberikan banyak dukungan dan bantuan kepada penulis selama menyelesaikan skripsi ini. serta untuk

waktu, pengalaman, kebersamaan, canda tawa, motivasi, masukan dan saran kepada penulis baik dalam penyusunan skripsi ini maupun dalam hal-hal kehidupan pribadi.

11. Seluruh pihak yang membantu, mendoakan, dan mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, semoga Allah SWT. selalu memberikan limpahan keberkahan kepada kalian semua.

Penulis berharap, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat baik kepada penulis maupun pembaca terkhusus pada bidang Ilmu Hukum. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu penulis memohon maaf dan mengharapkan masukan, kritik, dan saran yang membangun dari para pembaca agar penulis dapat menjadi pembelajaran baru bagi penulis.

Semarang, 15 Januari 2024

Penulis,



Muhammad Rizqi Ahsan

1902056043

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
DEKLARASI	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
PEDOMAN TRANSLITERASI HURUF ARAB DAN LATIN	vii
ABSTRAK	xv
ABSTRACT	xvi
KATA PENGANTAR	xvii
DAFTAR ISI	xxi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Telaah Pustaka	6
F. Metodologi Penelitian	9
G. Sistematika Penelitian	16
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PROGRAM PENDAFTARAN TANAH DAN SERTIFIKAT TANAH BERBASIS ONLINE	18
A. Konsep Umum Tentang Program Pendaftaran Tanah.....	18
1. Pengertian Program Pendaftaran Tanah.....	18
2. Asas-asas dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	23
3. Hak Atas Tanah.....	25

4.	Tujuan Pendaftaran Tanah	30
5.	Objek Pendaftaran Tanah.....	32
6.	Sistem Pendaftaran Tanah.....	34
B.	Konsep Umum Tentang Sertifikat Tanah Berbasis Online 37	
1.	Pengertian Sertifikat Tanah.....	37
2.	Persyaratan Membuat Sertifikat Tanah Online	39
3.	Tata Cara Membuat Sertifikat Tanah Online	42
C.	Teori Kepastian Hukum.....	43
D.	Teori Efektivitas Hukum	49
BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....		51
A.	Gambaran Umum Kota Pekalongan	51
B.	Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Pekalongan	53
C.	Informasi Program Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Pekalongan	56
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		69
A.	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekalongan	69
B.	Efektivitas Pengurusan Pertanahan Melalui Website Loker Online Kantor Pertanahan BPN Dalam Melaksanakan Tugas Jabatannya	100
BAB V PENUTUP		128
A.	Kesimpulan.....	128
B.	Saran.....	130
DAFTAR PUSTAKA.....		131
LAMPIRAN		136
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....		140

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan pokok yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Tanah-tanah tersebut harus memiliki hak atas tanah yang melekat di atasnya. Suatu tanah untuk mendapatkan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara melaksanakan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada Pasal 19 ayat (1) memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Peraturan mengenai pendaftaran tanah selain diatur dalam UUPA, diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.¹

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang mempunyai fungsi penting untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Seiring dengan bertambahnya manusia dari tahun ke tahun, sedangkan jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh

¹ erna Dwi Sulistyowati And Rahayu Subekti, “Pengaturan Dan Kepastian Hukum Penerbitan Sertifikat Elektronik Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia” (2018).

manusia terbatas sekali, maka tanah menjadi masalah yang sangat krusial bagi manusia. Selain itu, dengan bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional maka semakin banyak tanah yang tersangkut masalah perekonomian seperti jual beli tanah, sewa menyewa tanah dan tanah sebagai jaminan kredit di bank.²

Tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi dan arti penting yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain. Akibat adanya persengketaan di bidang pertanahan dapat menimbulkan konflik-konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa³. Atas dasar hak menguasai dari Negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut UUPA yang individualistik konvesialistik religious, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya.⁴

² Muh Arif Suhattanto et al., "Kualitas Data Pertanahan Menuju Pelayanan Sertifikat Tanah Elektronik," *Widya Bhumi* 1, no. 2 (December 20, 2021): 100–114.

³ Elizabeth Siregar and Dony Yusra Pebrianto, "Sosialisasi E-Sertifikat Tanah Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum Di Indonesia" 5 (2021).

⁴ Shella Aniscasary Shella and Risti Dwi Ramasari, "Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri

Sertipikat tanah merupakan dokumen bukti hak kepemilikan atas tanah sebagai produk akhir dari proses pendaftaran tanah. Lembaga pendaftaran tanah sendiri di Indonesia baru ada pada tahun 1960 saat diberlakukannya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah.⁵ Lembaga ini lahir karena perintah dari UUPA, bahwa salah satu tujuan diterbitkan UUPA (Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria) adalah memberikan jaminan kepastian hukum bagi hak atas tanah rakyat Indonesia. Pasal 19 UUPA mengamanatkan bahwa jaminan kepastian hukum tersebut akan terwujud dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan.⁶ Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah

Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021,” *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan* (March 8, 2022): 1–14.

⁵ Rahmat Ramadhani, “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah” 2, no. 1 (2021).

⁶ Siregar and Pebrianto, “Sosialisasi E-Sertifikat Tanah Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum Di Indonesia.”

untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.⁷

Era digital sebagai era dimana segala sesuatu kegiatan yang mendukung kehidupan dipermudah dengan adanya teknologi agar lebih praktis dan modern. Perkembangan menuju era digital sudah tidak dapat dicegah lagi. Dibidang Pertanahan dalam rangka mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan mulai untuk menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik, sampai pada menuju dokumen yang dihasilkan berbentuk dokumen elektronik. Peluncuran sertipikat tanah elektronik dimulai kebijakannya pada tahun 2021 dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik, yang ditandatangani Menteri Agraria Sofyan Djalil pada tanggal 12 Januari 2021. Belaid ini ternyata menuai pro dan kontra⁸.

Di Kantor Pertanahan pelayanan pendaftaran tanah didapatkan data mencapai 100 bidang perhari. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan memfasilitasi pendaftaran tanah secara

⁷ Yulies Tiena Masriani, "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak," *Jurnal Usm Law Review* 5, No. 2 (October 30, 2022): 539.

⁸ Silviana, Ana. "Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia." *Administrative Law* 4, no. 1 (2021).

online yang berbasis teknologi informasi. Program pendaftaran tanah sistem online ini nantinya akan didapatkan sertifikat tanah berbasis online. Pendaftaran tanah secara online ini harus dilaksanakan dengan baik oleh Kantor Pertanahan agar manfaat dari program ini dapat dirasakan oleh masyarakat serta. Meskipun dalam pelaksanaannya memiliki kendala-kendala tersendiri yang dihadapi.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai pendaftaran tanah melalui online dan mendapatkan sertifikat tanah online. Sehingga apakah efektif bila dilakukan program pendaftaran tanah dengan sistem online untuk situasi saat ini.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan, maka penulis telah merumuskan beberapa pokok masalah yang akan menjadi pembahasan dalam skripsi ini, adapun pokok permasalahan tersebut yakni :

1. Bagaimana pelaksanaan program pendaftaran tanah berbasis online di Kantor BPN Kota Pekalongan?
2. Bagaimana efektifitas program pendaftaran sertifikat tanah berbasis online di Kantor BPN Kota Pekalongan?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah dalam penelitian ini, maka tujuan dari penelitian ini yakni :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan program pendaftaran sertifikat tanah berbasis online di Kantor BPN Kota Pekalongan.
2. Untuk mengetahui efektifitas program pendaftaran sertifikat tanah berbasis online di Kantor BPN Kota Pekalongan.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi penulis, penelitian ini sebagai tambahan pengetahuan yang selama ini hanya didapat penulis secara teoritik.
2. Bagi akademik, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan serta dijadikan sebagai salah satu bahan referensi serta rujukan bagi penelitian – penelitian selanjutnya.
3. Bagi masyarakat, Penelitian ini diharapkan sebagai referensi serta informasi bagi masyarakat.

E. Telaah Pustaka

Telaah pustaka digunakan dalam mendapatkan gambaran tentang hubungan pembahasan dengan penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Sehingga tidak terjadi pengulangan serta plagiasi karya ilmiah yang pernah ada. Dalam hal ini tentang Efektivitas Program Pendaftaran Sertifikat Tanah Berbasis Online.

Pertama, Jurnal Astika F.S., dan Ana Silviana S. tahun 2016 berjudul “Implementasi Program Pemeliharaan Data

Pendaftaran Tanah Sistem *Online* di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal”. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah metode pendekatan yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi program pemeliharaan data sistem *online* berjalan dengan baik. Kendala yang ditemui dalam pelaksanaan program ini adalah mengenai server dan masalah teknis. Kesimpulan dari penelitian ini adalah Kantor Pertanahan berhasil mengimplementasikan program pemeliharaan data pendaftaran tanah sistem *online*. Program tersebut sudah dijalankan sesuai dengan SOP yang berlaku secara lebih efektif dan efisien. Meskipun terdapat beberapa kendala namun Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal mampu memperbaiki dengan baik⁹.

Kedua, Jurnal dari Rahmat Ramadhani tahun 2021 berjudul “ Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”. Berdasarkan Pasal 19 UUPA diperintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Yang dimaksud dengan kewajiban mendaftarkan menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) adalah pertama, Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; Kedua, Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut dan Pemberian surat-surat tanah

⁹ Ana Silviana dan Astika F.S, “Implementasi Program Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Sistem *Online* di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal”

bukti hak yang berlaku sebagai alasan pembuktian yang kuat. Peraturan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan berdasar PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan sejak 8 Oktober 1977 disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah diberlakukan mulai tanggal 24 September 1961 berdasarkan Pasal 19 UUPA. Alasan diubahnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 didasarkan kepada beberapa hal, seperti yang tersebut dalam konsiderans menimbang bahwa peningkatan Pembangunan Nasional yang berkelanjutan memerlukan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan; bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh UUPA ditugaskan kepada pemerintah merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan; bahwa PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan¹⁰.

Ketiga, Jurnal dari Ana Nisa'us Sholikhah berjudul "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Magelang Pada Masa Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Perkantoran" Tahun 2022. Metode yang digunakan adalah metode pendekatan Kualitatif. Data-data yang digunakan dalam penelitian ini

¹⁰ Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah."

yaitu data primer dan data sekunder. Untuk melengkapi data penelitian, penulis melakukan wawancara kepada pihak terkait sebagai Crosscheck dari data sekunder. Dari hasil penelitian ini diketahui bahwa Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang selama masa Pembatasan Kegiatan Perkantoran telah mematuhi aturan sesuai dengan Intruksi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang dengan Surat Edaran NOMOR 1/SE-33.08.UP.02.03/III/2020 Tentang Tindak Lanjut Upaya Pencegahan Penyebaran Coronavirus Disease 2019 (COVID-19). Penelitian ini adalah BPN Kabupaten Magelang melakukan pelayanan secara online dengan menyediakan layanan yang dapat diakses melalui website yang telah disediakan. Hambatan yang muncul dalam pelayanannya yaitu terbatasnya waktu. Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang dalam proses pelayanan secara konvensional jauh berkurang, dan lebih mengandalkan pelayanan online yang bisa dilayani dengan sistem work from home¹¹.

F. Metodologi Penelitian

Metode penelitian adalah suatu metode cara kerja untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran yang menjadi ilmu pengetahuan yang bersangkutan. Metode merupakan

¹¹ Sholikhah, Ana Nisa'us "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Magelang Pada Masa Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Perkantoran"

pedoman cara seorang ilmuwan memahami serta mempelajari lingkungan – lingkungan yang dipahami.

1. Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian

Suatu penelitian memperoleh keterangan yang lengkap, simetris serta dapat dipertanggungjawabkan. Maka diperlukan suatu metode penelitian guna memberikan arah dalam pelaksanaan penelitian. Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris¹². Pendekatan penelitian bersifat kualitatif, dimana data-data dalam penelitian tersebut tidak berupa angka-angka tapi kata-kata verbal dengan tujuan memperoleh gambaran tentang pemahaman berdasarkan situasi dan fenomena yang penulis teliti.¹³ Penelitian kualitatif memiliki sejumlah ciri – ciri yang membedakannya dengan penelitian jenis lainnya. Bambang waluyo mengemukakan ciri – ciri dari penelitian kualitatif diantaranya:

- a. Data yang terkumpul tidak berupa angka – angka yang dapat dilakukan pengukuran
- b. Data tersebut sukar diukur dengan angka
- c. Sampel bersifat *non-probabilitas*
- d. Pengumpulan data menggunakan pedoman wawancara dan pengamatan

¹² Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Hukum, Dan Praktik)*, (Depok: Rajagrafindo Persada, 2018), 139.

¹³ Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosada Karya, 2019), 5.

e. Penggunaan teori – teori kurang diperlukan.

Pendekatan yuridis empiris yaitu dengan mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang terjadi di masyarakat. Penelitian lapangan ini didasarkan atas kajian terhadap bekerjanya hukum di dalam masyarakat.¹⁴

2. Sumber Data

Sumber data adalah mengenai dari mana data diperoleh yang terdiri dari data diperoleh dari sumber langsung (data primer) atau data diperoleh dari sumber tidak langsung (data sekunder)¹⁵. *Pertama*, sumber data primer, yakni data yang diperoleh langsung dari sumber pertama. Terdiri dari bahan – bahan umum yang mengikat, seperti norma atau kaedah dasar (Undang – Undang Dasar), peraturan perundang – undangan, Hukum Pertanahan dan yurisprudensi¹⁶.

Kedua, sumber data sekunder, yakni data yang memberikan penjelasan mengenai data primer, diperoleh dengan cara membaca, mencari data-data serta keterangan informasi yang relevan dengan konsep penelitian, mencari informasi ke Pejabat Kantor Pertanahan, melakukan wawancara terhadap peserta yang melakukan program

¹⁴ Salim HS and Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 37.

¹⁵ Suteki dan Galang Taufani, Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, Dan Praktik), (Depok: Rajagrafindo Persada, 2018), 214.

¹⁶ Soekanto, Soerjono, 2008, Faktor-Faktor Mempengaruhi Penegakan Hukum, PT. Raja Grafindo Persada Jakarta.

pendaftaran tanah sistem online serta mengkaji literatur lainnya¹⁷.

3. Bahan Hukum

Terdapat 3 macam bahan pustaka yang dipergunakan oleh penulis yakni :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat pada hukum seperti peraturan perundang-undangan, dan putusan hakim. Adapun bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dapat diartikan sebagai bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat para pakar atau ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus yang akan memberikan petunjuk ke mana peneliti akan mengarah. Adapun bahan sekunder yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu literatur – literatur yang berhubungan dengan hukum pendaftaran tanah berbasis *online* dan mendapatkan

¹⁷ Waskito, M. S. 2019. Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia. Kencana.

sertifikat tanah elektronik (*online*) seperti pada; buku, jurnal, artikel baik dalam media massa maupun alat elektronik lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini, guna membantu menyelesaikan masalah – masalah dalam kajian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah:

Pertama, studi dokumen. yaitu dengan mencari dan mempelajari kumpulan berkas atau data yakni pencarian informasi atau keterangan yang benar dan nyata, serta yang didapat dari hasil pengumpulan data berupa dokumen resmi maupun buku penelitian serta catatan-catatan yang relevan.¹⁸ Dalam studi dokumen ini, penulis mengumpulkan dokumen dan data-data yang diperlukan dalam permasalahan penelitian, lalu ditelaah secara mendalam sehingga dapat mendukung dan menambah kepercayaan dan pembuktian suatu kejadian. Dokumen yang bisa dipakai dalam studi dokumen ini berupa dokumen resmi (surat tanah, surat instruksi) dan dokumen tidak resmi (surat nota, surat pribadi) yang dapat memberikan informasi pendukung terhadap suatu peristiwa. Dalam penelitian kualitatif dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode wawancara.

¹⁸ Suteki dan Galang Taufani, Suteki & Galang Taufani, Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, Dan Praktik), 217.

Pada penelitian ini, studi dokumen digunakan untuk memperoleh data yang berupa dokumen atau catatan-catatan yang ada di BPN yang meliputi program pendaftaran tanah, struktur organisasi, dan dokumen yang terkait lainnya. Dokumen ini penulis gunakan untuk mendapatkan data-data yang berupa catatan-catatan yang tersimpan dari dokumen yang penulis perlukan untuk mendapatkan informasi yang belum penulis dapati ketika melakukan wawancara dan observasi.

Kedua, wawancara. yaitu proses penggalian informasi/data dengan proses tanya jawab antara dua orang guna bertukar informasi dan ide, sehingga dapat membangun makna di dalam sebuah topik tertentu¹⁹. Wawancara pada penelitian ini dilakukan dengan metode wawancara bebas terstruktur, sebagai bahan tambahan dalam analisis dan meningkatkan ketepatan data sekunder yang dikumpulkan.

Dengan wawancara, peneliti dapat menggali informasi sebanyak dan sedalam mungkin tentang fenomena atau masalah yang sedang dikaji. Peneliti juga dapat menjelaskan secara lebih leluasa kepada responden tentang apa tujuan penelitian yang sedang dilakukan, sehingga persoalan yang kompleks sekalipun dapat dicari jawabannya melalui pengetahuan, pengalaman dan ketrampilan responden di bidang yang melatarbelakangi masalah penelitian.

5. Analisis Data

¹⁹ Suteki dan Galang Taufani., 226

Analisa data dalam penelitian adalah proses mencari dan menyusun data secara sistematis yang diperoleh dari hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah difahami oleh diri sendiri maupun orang lain, supaya mudah di fahami dan dimengerti²⁰. Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif-kualitatif, dengan menggunakan analisis data kualitatif milik Miles dan Huberman, dengan proses:²¹

1. Pengumpulan Data, data yang diperoleh bukan merupakan data akhir yang akan dapat langsung dianalisis untuk menarik kesimpulan akhir.
2. Reduksi Data, dimaksudkan untuk menajamkan, menggolongkan, dan membuang data yang tidak diperlukan.
3. Penyajian Data, penyajian data berupa bentuk tulisan atau kata-kata dan tabel.
4. Penarikan Kesimpulan, sesudah seluruh data terkumpul maka peneliti berusaha melakukan tafsiran atau interpretasi serta menyimpulkan mengenai Program pendaftaran sertifikat tanah berbasis online

²⁰ Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D, (Bandung; Alfabeta, 2021), 335

²¹ Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D, (Bandung; Alfabeta, 2021), 321

di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekalongan.

Dengan metode ini, peneliti menemukan fakta-fakta yang banyak dan beragam. Fakta-fakta tersebut dalam konteksnya ditelaah peneliti dan menghasilkan suatu kesimpulan. Dengan demikian data yang berhasil dikumpulkan dari lokasi penelitian selanjutnya dianalisa dan kemudian disajikan secara tertulis dalam laporan tersebut, yaitu berupa data yang ditemukan dari observasi partisipan, wawancara dan studi dokumentasi yang diperoleh dari BPN dan dari responden yang akan melakukan pendaftaran tanah sistem *online*. Data yang didapat dalam penelitian ini berupa kalimat, kata-kata yang berhubungan dengan fokus penelitian, sehingga sajian data merupakan sekumpulan informasi yang tersusun secara sistematis yang memberikan kemungkinan untuk ditarik kesimpulan. Untuk mengarah pada hasil kesimpulan ini, didasarkan pada hasil analisa data baik yang berasal dari catatan lapangan, observasi partisipan, studi dokumentasi yang didapat saat melakukan kegiatan di lapangan. Penerapannya adalah dengan cara mengolah data yang masih umum yang berupa jawaban dari Pejabat Kantor Pertanahan Kota Pekalongan.

G. Sistematika Penelitian

Dalam sistematika pembahasan skripsi ini meliputi lima bab, antara lain secara globalnya sebagai berikut :

Bab pertama merupakan pendahuluan. Bab ini berisi gambaran umum tentang penelitian yang meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, telaah pustaka, metode penelitian serta sistematika penulisan.

Bab kedua merupakan gambaran umum tentang pelaksanaan pendaftaran tanah secara online dan mendapatkan sertifikat tanah elektronik (*online*). Bab ini merupakan landasan teori yang dipergunakan dalam membahas bab – bab selanjutnya.

Bab ketiga merupakan gambaran umum tentang pelaksanaan pendaftaran tanah secara online. Kedua membahas hasil sertifikat tanah elektronik (*online*).

Bab keempat merupakan analisis. Bab ini berisi analisis terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah secara online untuk mendapatkan sertifikat tanah elektronik (*online*).

Bab kelima merupakan penutup. Bab ini berisi kesimpulan yang merupakan hasil pemahaman, penelitian serta pengkajian terhadap pokok masalah, saran – saran serta penutup.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PROGRAM PENDAFTARAN TANAH DAN SERTIFIKAT TANAH BERBASIS ONLINE

A. Konsep Umum Tentang Program Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Program Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) adalah suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capistratum*” yang berarti suatu register atau capita atau (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, Cadastre adalah record pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, Cadastre merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah¹.

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu serangkain kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, bersinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan,

¹ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali” 2, No. 2 (2011).

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

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi : pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut, dapat diuraikan unsur – unsurnya yakni² :

a. Adanya serangkaian kegiatan

Kata-kata “serangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan

² Annisa Kurnia Nur Azizah, “Inovasi Layanan Rakyat Untuk Sertifikat Tanah (Larasita) Di Kantor Pertanahan Kota Magelang,” *Jurnal Nusantara Aplikasi Manajemen Bisnis* 6, no. 2 (October 26, 2021): 233–241.

jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiataanya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertipikat; penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

b. Dilakukan oleh pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

- c. Secara terus – menerus, berkesinambungan.

Kata-kata "terus-menerus, berkesinambungan" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertipikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; pemecahan, pemisahan dan pengabungan bidang tanah; pembagian hak bersama; hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; peralihan dan hapusnya hak tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

- d. Secara teratur

Kata "teratur" menunjukkan bahwa semua kegiatan harus belandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam

hukum negara-negara yang melaksanakan pendaftaran tanah.

- e. Bidang – bidang tanah dan satuan rumah susun

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

- f. Pemberian surat tanda bukti hak

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

- g. Hak – hak tertentu yang membebaninya

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

2. Asas-asas dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Nugraha menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yakni:³

1. Asas *specialiteit*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

2. Asas *openbaarheid* (asas publitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang melihatnya.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertipikat diterbitkan,

³ Rona Yunita Nugraheni, Budi Puspo Priyadi, and Kismartini Kismartini, "Inovasi Pelayanan Pertanahan Pengecekan Sertifikat online," *Perspektif* 10, no. 1 (January 6, 2021): 47–56.

sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas :

1. Asas sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

4. Asas mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus

menunjukkan keadaan yang muktahir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas ini menuntut diperiharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

5. Asas terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

3. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.⁴

Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD

⁴ Boedi Harsono (b), Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2007), hal.283

1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”.

Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa :

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana 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-orang lain serta badan hukum.”

Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa:

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan 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 penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah :

1. Hak milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata "terkuat" dan "terpenuh" itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).

2. Hak guna usaha

Untuk hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sudah sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak di atas itu untuk memenuhi keperluan

masyarakat moderen dewasa ini. Yang dimaksud dengan hak guna usaha tercantum dalam pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : " Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

3. Hak guna bangunan

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan tercantum dalam pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

- a) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- b) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.

4. Hak pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang

ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria). Dengan demikian hak ini merupakan hak atas tanah, baik tanah maupun bangunan yang dapat diberikan pemerintah dan juga oleh pemilik tanah, hak pakai ini tidak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan untuk hipotik dan credietverband tetapi hak pakai ini dapat dijadikan jaminan untuk utang karena mempunyai nilai ekonomi juga dapat dipindah tangankan.

5. Hak pengelolaan

Hak Pengelolaan termasuk kepada hak yang bersifat sementara juga disebut hak lainnya. Yang dimaksud dengan hak lainnya itu adalah hak-hak yang tidak diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan ialah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha industrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaan pada umumnya. Untuk pemberiannya

tidak disertai dengan penentuan jangka waktu yang artinya tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan terus menerus selama masih diperlukan.

4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian obyek hak. Pendaftaran ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster*, adalah *fiscal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB)⁵.

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi Pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk

⁵ Ana Silviana, "Kajian Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah" 7 (2012).

menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yakni :

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah ;
 2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
 3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- d. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

UUPA juga mengatur kewajiban bagi pemegang Hak Milik, pemegang Hak Guna Usaha, dan pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Kewajiban bagi pemegang hak milik atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 23 UUPA, yakni⁶:

- a. Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebbannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- b. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

5. Objek Pendaftaran Tanah

Dalam kegiatan pendaftaran tanah tidak semua bidang-bidang tanah menjadi obyek pendaftaran tanah, hanya obyek tertentu yang telah ditentukan oleh Undang-undang. Pengaturan terhadap obyek pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu sebagai berikut :

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai

⁶ Desi Apriani And Arifin Bur, “Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia,” *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, No. 2 (December 8, 2020): 220–239.

- b. tanah hak pengelolaan
- c. tanah wakaf
- d. hak milik atas satuan rumah susun
- e. hak tanggungan
- f. tanah negara

Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.”

Ketentuan Pasal 9 tersebut, dapat diketahui macam-macam obyek pendaftaran tanah, meliputi tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, tanah hak tanggungan dan tanah negara. Sedangkan pendaftaran tanah yang obyeknya bidang tanah yang berstatus tanah Negara dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak ditertibkan sertipikat.

Dalam perspektif Islam, Islam tidak hanya Mengakui kepemilikan individu tetapi juga Mengakui kepemilikan kolektif atau masyarakat serta kepemilikan pemerintah atau negara. Allah adalah pemilik mutlak dari berbagai sesuatu yang ada di muka bumi. Sedangkan, kepemilikan manusia hanya bersifat relatif, sebatas untuk mengelola dan memanfaatkan seperti ketentuannya. Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia

untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT (artinya),”Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.” (QS Al-Hadid [57] : 7).

Menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurthubi berkata, “Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (ashlul milki) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasharruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT.” (Tafsir Al-Qurthubi, Juz I hal. 130).

6. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat 2 macam asas hukum, yaitu asas itikad baik dan asas nemo plus iuris. Sekalipun sesuatu negara menganut salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah, tetapi yang secara murni berpegang pada salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah tersebut sama-sama mempunyai kelebihan dan kekurangan sehingga setiap negara mencari jalan keluar sendiri-sendiri⁷.

⁷ Bronto Susanto, “Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997” (1997).

Asas itikad baik berbunyi: orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik, akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik. Guna melindungi orang yang beritikad baik inilah maka perlu daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftarannya disebut sistem positif. Lain halnya dengan asas *nemo plus iuris* yang berbunyi : orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal⁸. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Berdasarkan asas ini, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapa pun. Oleh karena itu, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem negatif.⁹

Dalam sistem positif, di mana daftar umumnya mempunyai kekuatan bukti, maka orang yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum. Kelebihan yang ada pada sistem positif ini adalah

⁸ Mukhlis Muhammad Maududi, Gilang Kumari Putra, And Zulfahmi Yasir Yunan, “Komunikasi Hukum Penyuluhan Sertifikasi Tanah Wakaf Muhammadiyah” (2019).

⁹ Wida Wirdaniati et al., “Model Legalisasi Sertifikasi Tanah Di Perdesaan Dan Proyeksi Terhadap Nilai Manfaat Kepemilikan,” *Jurnal Hukum* 38, no. 2 (July 17, 2022): 122.

adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya.

Kekurangannya adalah pendaftaran yang dilakukan tidak lancar dan dapat saja terjadi bahwa pendaftaran atas nama orang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang lain yang berhak. Lain halnya dengan sistem negatif, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga terdaftarnya seseorang dalam Daftar Umum tidak merupakan bukti bahwa orang tersebut yang berhak atas hak yang telah didaftarkan¹⁰. Jadi, orang yang terdaftarkan tersebut akan menanggung akibatnya bila hak yang diperolehnya berasal dari orang yang tidak berhak, sehingga orang lalu enggan untuk mendaftarkan haknya. Inilah kekurangan dari sistem negatif. Adapun kelebihanannya, pendaftaran yang dilakukan lancar/cepat dan pemegang yang sebenarnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak¹¹.

¹⁰ Maududi, Putra, And Yunan, “Komunikasi Hukum Penyuluhan Sertifikasi Tanah Wakaf Muhammadiyah.”

¹¹ Liyanti Damena Putri Sion Sihombing, “Pengadaan Aplikasi Online Arsip Vital Keluarga Cerdas (ARVIGADAS) oleh Pemerintah sebagai Sarana Pencegah Sengketa Tanah dalam Masyarakat Pasca Terjadinya Bencana,” *Jurnal Kearsipan* 16, no. 2 (November 16, 2022): 87–100.

B. Konsep Umum Tentang Sertifikat Tanah Berbasis Online

1. Pengertian Sertifikat Tanah

Apabila dilihat ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang mengatur tentang pendaftaran tanah menyebutkan: untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang mengatur dengan peraturan pemerintah.

Dari ketentuan pasal tersebut, jelas bahwa tujuan diadakan pendaftaran tanah oleh pemerintah adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum. Kepastian hukum dimaksud meliputi :

- a. letak tanah dan luas tanah.
- b. Status tanah dan orang yang berhak atas tanah.
- c. Pemberian surat berupa sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai bukti yang kuat dan autentik.

Untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang bersifat Nasional, Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (selanjutnya disingkat dengan PP No. 10 Tahun 1961) tentang pendaftaran tanah yang termuat pada Pasal 17 PP No. 10 Tahun 1961 menyatakan bahwa untuk menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah oleh Kantor Pendaftaran

Tanah diadakan pendaftaran tanah, daftar nama, daftar buku tanah, dan daftar surat ukur¹².

Sedangkan menurut Pasal 2 ayat (3) PP No. 10 Tahun 1961 menyebutkan bahwa setiap surat ukur dibuat rangkap dua (2), yang satu diberikan kepada yang berhak sebagai bagian sertifikat dan yang lainnya disimpan pada Kantor Pendaftaran Tanah¹³.

Daftar surat ukur ini merupakan kumpulan surat ukur, surat ukur yang menguraikan keadaan, letak, serta luas tanah yang menjadi obyek suatu hak yang telah didaftar dalam daftar buku tanah, untuk tiap-tiap hak yang dibukukan itu dibuat salinan dari buku tanah yang bersangkutan. Sedangkan penguraian tentang tanahnya dibawa surat ukur.

Selanjutnya salinan buku tanah dan surat ukur tersebut telah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan yang disebut dengan sertifikat.

Dengan demikian sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit/dijilid menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya

¹² Dian Aries Mujiburohman, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptlsl)," *Bhumi: Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 4, No. 1 (July 24, 2018), Accessed May 6, 2023, <https://jurnalbhumi.stpn.ac.id/index.php/jb/article/view/217>.

¹³ Savira Uswatun Chasana, Supri Hartono, And Anggraeny Puspaningtyas, "Strategi Pengurusan Sertifikat Tanah Pelayanan Peralihan Hak (Jual-Beli) Pada Kantor Pertanahan Kota Mojokerto" 2, No. 3 (2022).

ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan diberikan atas permintaan yang berhak, sebagai surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan tentang pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

2. Persyaratan Membuat Sertifikat Tanah Online

Sebelum mengajukan penerbitan sertifikat tanah, harus menyiapkan beberapa dokumen pendukung yakni meliputi¹⁴:

- a. KTP pemilik tanah
- b. KK pemohon sertifikat
- c. Fotokopi NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
- d. Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- e. Surat Pelunasan Pemberitahuan Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).
- f. Surat pernyataan kepemilikan tanah
- g. Surat pernyataan tidak sengketa

¹⁴ Ana Silviana, "Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Administrative Law* 4, no. 1 (2021).

Contoh surat pernyataan kepemilikan tanah :

SURAT PERNYATAAN KEPEMILIKAN TANAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
 Tempat Tgl. Lahir :
 Pekerjaan :
 Tempat Tinggal :

Dengan ini menyatakan bahwa saya dengan ITIKAD BAIK telah mengusahakan dan menguasai sebidang tanah yang terletak di :

Kelurahan/Desa :
 Kecamatan :
 Kabupaten/Kota :
 Seluas : m²
 Dipergunakan :

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah :
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah :
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah :
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah :

Bidang tanah tersebut saya peroleh dan saya usahakan dari tahun 2014 hingga saat ini saya kuasai dan saya usahakan dengan baik secara terus menerus, tidak dijadikan/menjadi jaminan hutang dan tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun juga.

Surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dengan penuh tanggung jawab dan saya bersedia untuk mengangkat sumpah. Apabila pernyataan ini tidak benar saya bersedia dituntut oleh pihak yang berwenang.

Saksi-saksi

1. ()
2. ()
3. ()
4. ()

.....
 Yang membuat Pernyataan

LAMPIRAN
 GAMBAR SITUASI TANAH

Contoh surat pernyataan tidak sengketa:

SURAT PERNYATAAN TIDAK SENGKETA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama
 Tempat/Tanggal Lahir :
 Jenis Kelamin
 Kewarganegaraan
 Alamat
 No. KTP

Dengan ini kami menyatakan dengan sebenarnya bahwa, BENAR, Kami memiliki sebidang tanah yang terletak di _____ Kelurahan _____, Kecamatan _____, Kota _____ sesuai dengan Akte Jual Beli Nomor _____ seluas _____ (_____) m².

Adapun batas-batas tanah tersebut sebagai berikut :

- a. Utara: _____
- b. Timur: _____
- c. Selatan: _____
- d. Barat: _____

Tanah tersebut di atas, kami miliki sejak tahun _____ berdasarkan Akte Jual Beli/Sertifikat/Girik Nomor: _____ tanggal _____.

Surat-surat bukti foto copy terlampir, bahwa pada saat dibuat surat pernyataan ini tanah tersebut:

1. Tidak sengketa, baik haknya maupun batas-batasnya;
2. Tidak pernah dijual belikan kepada siapapun juga, baik sebagian atau seluruhnya;
3. Tidak menjadi jaminan utang/pinjaman/titipan, baik oleh pihak Pribadi maupun oleh bank pemerintah ataupun swasta;
4. Tidak pernah dikuasakan kepada orang lain, dengan hak apa pun juga;
5. Belum pernah dibuatkan/dikeluarkan SERTIFIKAT (jika belum Sertifikat);
6. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan dibayar lunas.

Demikian Surat Pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya dan apabila di kemudian hari Surat Pernyataan ini tidak benar, maka kami tanpa melibatkan pihak lain bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

3. Tata Cara Membuat Sertifikat Tanah Online

Berikut ini merupakan panduan lengkap mengenai tata cara membuat sertifikat tanah secara online yakni sebagai berikut¹⁵:

1. Menginstall aplikasi Sentuh Tanahku di Google Play Store atau App Store.
2. Setelah terunduh, klik menu ‘Daftar Akun Baru’ untuk melakukan registrasi data diri. Masukkan pula username, password, dan alamat email di dalam kolom yang tersedia.
3. Jika sudah mendaftar, sistem akan secara otomatis mengirim *email* pemberitahuan ke kontakmu
4. Cek email pemberitahuan dari aplikasi dan klik tautan di dalamnya.
5. Tautan tersebut akan membawamu langsung ke halaman aktivasi pengguna, lanjutkan dengan mengklik tombol ‘Aktivasi’ untuk mengaktifkan akun.
6. Lakukan login menggunakan *username* dan password yang telah dibuat
7. Setelah masuk ke halaman depan aplikasi, lanjutkan dengan klik menu ‘info Sertipikat’. Fitur ‘info

¹⁵ Chasana, Hartono, And Puspaningtyas, “Strategi Pengurusan Sertifikat Tanah Pelayanan Peralihan Hak (Jual-Beli) Pada Kantor Pertanahan Kota Mojokerto.”

sertipikat' ini menyediakan keseluruhan data sertifikat tanah hingga info kepemilikannya.

C. Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquieu.

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat. Guna memahami secara jelas mengenai kepastian hukum itu sendiri, berikut akan diuraikan pengertian mengenai kepastian hukum dari beberapa ahli.

Menurut Gustav Radbruch¹⁶ mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

¹⁶ Gustav Radbruch, *Legal Philosophy, in the Legal Philosophies of Lask, Radbruch and Dabin*, translated by Kurt Wilk, Massachusetts: Harvard

Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Menurut S.F. Mamat membagi kepastian hukum menjadi dua dimensi, bagaikan kapal yang dilihat dari dua sisi. Kepastian subjektif berfokus pada keyakinan individu terhadap hukum. Individu harus merasa yakin bahwa hukum akan ditegakkan secara adil dan mereka bisa

mendapatkan haknya. Kepastian objektif berfokus pada karakteristik hukum itu sendiri. Hukum haruslah jelas, tidak ambigu, dan mudah diakses, laksana mercusuar yang benderang menerangi lautan di malam hari.

Menurut Jan M. Otto memandang kepastian hukum dari sudut pandang individu. Menurutnya, kepastian hukum terwujud ketika individu mengetahui dengan jelas aturan hukum yang berlaku dan memperoleh perlakuan yang adil ketika berhadapan dengan hukum. Ini bagaikan pelaut yang memahami peta dan aturan pelayaran, serta mendapatkan perlakuan yang sama di pelabuhan manapun.

Menurut Purwoto menekankan pentingnya kepastian hukum dalam tiga tahap : pembentukan hukum, penerapan hukum, dan peradilan. Hukum harus dibuat secara partisipatif dan saksama, diterapkan secara adil dan konsisten, serta ditegakkan melalui proses peradilan yang objektif dan transparan. Ini bagaikan memastikan kapal dibangun dengan baik, dinavigasi dengan terampil, dan jika terjadi sengketa di laut, diselesaikan melalui pengadilan maritim yang terpercaya.

Kepastian hukum bukan hanya termaktub dalam pasal-pasal undang-undang. Ia diwujudkan dalam praktik

penegakan hukum yang efektif, bagaikan kapal yang kokoh berlayar membelah ombak. Beberapa elemen penting yang harus diperhatikan:

1. **Ketersediaan Hukum:** Hukum harus mudah diakses dan dipahami oleh seluruh masyarakat. Ini bagaikan menyediakan peta laut dalam berbagai bahasa dan format yang mudah dibaca oleh pelaut dari berbagai penjuru.
2. **Kejelasan dan Konsistensi Peraturan:** Aturan hukum haruslah jelas, tidak multitafsir, dan tidak saling bertentangan. Ini bagaikan rambu-rambu yang dipasang dengan benar dan konsisten di sepanjang jalur pelayaran.
3. **Penerapan Hukum yang Adil:** Hukum harus ditegakkan secara adil dan tidak diskriminatif, tanpa pandang bulu. Ini bagaikan petugas pelabuhan yang melayani semua kapal sesuai dengan aturan, tanpa memandangi bendera yang dikibarkan.
4. **Proses Peradilan yang Objektif:** Proses peradilan haruslah transparan, akuntabel, dan mengutamakan keadilan. Ini bagaikan pengadilan maritim yang terbuka untuk umum, hakim yang independen, dan putusan yang didasarkan pada bukti dan hukum.
5. **Perlindungan Hak Asasi Manusia:** Hak asasi manusia adalah kompas moral yang harus selalu dijunjung tinggi

dalam penegakan hukum. Ini bagaikan menghormati hak asasi para pelaut, seperti hak atas kehidupan yang layak dan hak atas perlakuan yang adil.

Dampak Kepastian Hukum Bagi Masyarakat

Upaya mewujudkan kepastian hukum, laksana menanam benih di lautan luas, akan menuai hasil yang bermanfaat bagi masyarakat:

1. **Meningkatnya Rasa Aman dan Ketertiban:** Kepastian hukum menciptakan lingkungan yang tertib dan aman, Masyarakat akan merasa lebih tenang dan nyaman dalam menjalankan aktivitas sehari-hari.
2. **perlindungan hak asasi manusia dan keadilan.** Setiap individu akan merasa terlindungi dan mendapatkan perlakuan yang adil di hadapan hukum, bagaikan ikan-ikan di lautan yang berenang bebas tanpa rasa takut.
3. **Memperkuat Kepercayaan Masyarakat:** Masyarakat yang merasakan kepastian hukum akan lebih percaya terhadap hukum dan pemerintah. Kepercayaan ini bagaikan jangkar yang menambatkan kapal, menjadi fondasi bagi terciptanya hubungan yang harmonis antara masyarakat dan pemerintah.
4. **Meningkatkan Kualitas Demokrasi dan Pemerintahan yang Baik:** Kepastian hukum merupakan pilar penting bagi

demokrasi yang berkualitas dan pemerintahan yang baik. Demokrasi akan berjalan dengan lebih akuntabel dan transparan, dan pemerintah akan lebih bertanggung jawab kepada rakyatnya.

5. Menuju Masyarakat yang Adil dan Makmur: Jalan Panjang Menuju Kepastian Hukum

Mewujudkan kepastian hukum bukanlah perjalanan singkat, melainkan proses berkelanjutan yang membutuhkan komitmen dan usaha kolektif dari berbagai pihak:

- a. Pemerintah: Bertanggung jawab untuk membuat dan menegakkan hukum yang adil dan konsisten, bagaikan nakhoda yang mengarahkan kapal di lautan.
- b. Lembaga peradilan: Mewujudkan peradilan yang objektif, transparan, dan akuntabel, bagaikan hakim yang menegakkan keadilan di lautan.
- c. Masyarakat: Memahami dan menaati hukum, bagaikan pelaut yang patuh pada rambu-rambu di lautan.
- d. Akademisi: Mengembangkan teori dan praktik hukum yang berkualitas, bagaikan ilmuwan yang meneliti samudra dan menemukan pengetahuan baru.

- e. Media massa: Menyebarluaskan informasi hukum dan edukasi kepada masyarakat, bagaikan mercusuar yang menerangi pengetahuan di lautan.

Upaya mewujudkan kepastian hukum harus dilakukan secara berkelanjutan dan beradaptasi dengan perkembangan zaman. Penting untuk selalu mengevaluasi dan menyempurnakan sistem hukum agar tetap relevan dan efektif dalam menjawab tantangan zaman. Partisipasi aktif dari seluruh elemen masyarakat sangatlah diperlukan untuk mencapai kepastian hukum yang ideal. Dengan bahu membahu dan semangat pantang menyerah, masyarakat dapat membangun masa depan yang lebih cerah di mana kepastian hukum menjadi kompas yang menuntun bangsa menuju keadilan dan kesejahteraan.

D. Teori Efektivitas Hukum

Dalam penelitian ini, Penulis akan melakukan pengkajian permasalahan dengan menggunakan teori efektivitas hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto.

Kata “efektif” berasal dari bahasa inggris yaitu *effective* yang artinya sesuatu yang dilaksanakan berhasil dengan baik. Kata “efektif” dapat juga di artikan sebagai sesuatu yang ada efek timbulnya (pengaruhnya, kesannya akibatnya) sejak dimulai berlaku suatu undang-undang

atau peraturan, menurut kamus besar bahasa Indonesia.¹⁷ Sedangkan efektivitas itu sendiri adalah keadaan dimana dia diperankan untuk memantau. Jika dilihat dari segi hukum, yang dimaksud dengan “dia” disini adalah pihak yang berwenang yaitu Pejabat kantor pertanahan. Kata efektivitas sendiri lahir dari kata efektif, yang artinya terjadi suatu efek atau akibat yang dikehendaki dalam suatu perbuatan.

Menurut Soerjono Soekanto¹⁸ salah satu fungsi hukum, baik sebagai kaidah maupun sebagai sikap atau perilaku adalah menimbang perilaku manusia, masalah pengaruh hukum tidak hanya terbatas pada timbulnya ketaatan atau kepatuhan pada hukum, tapi mencakup efek total dari hukum terhadap sikap tindak atau perilaku baik yang bersifat positif maupun negatif. Efektivitas penegak hukum sangat berkaitan erat dengan efektivitas hukum. Agar hukum itu efektif, maka diperlukan aparat penegak hukum untuk menegakan sanksi tersebut. Suatu sanksi dapat diaktualisasikan kepada masyarakat dalam bentuk kekuatan (*compliance*), dengan kondisi tersebut menunjukkan adanya indikator bahwa hukum tersebut adalah efektif.

284. ¹⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002) hlm

¹⁸ Soerjono Soekanto, 1983, Penegakan Hukum, Bina Cipta, Bandung.

Luas wilayah kota Pekalongan yakni 4.525 Ha atau 45,25 km². Jarak terjauh dari wilayah utara ke wilayah selatan ± 9 km dari wilayah Barat ke wilayah timur ± 7 km. Kota Pekalongan terdiri dari 4 kecamatan dan pada mulanya 47 kelurahan menjadi 27 kelurahan. Sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2013 tentang Penggabungan Kelurahan di Lingkungan Pemerintah Kota Pekalongan, secara administratif Kota Pekalongan terbagi menjadi 4 kecamatan dan 27 kelurahan (diberlakukan per 1 Januari 2015). Penggabungan kelurahan tersebut ditujukan untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat secara efektif dan efisien, melaksanakan fungsi pemerintahan secara efisien serta meningkatkan pemberdayaan masyarakat dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

Tabel 1. Rincian Luas Wilayah Kota Pekalongan

No.	Kecamatan	Luas (Km ²)	Persentase Luas (%)
1.	Kecamatan Pekalongan Barat	10,5	22
2.	Kecamatan Pekalongan Timur	9,52	21
3.	Kecamatan Pekalongan Selatan	10,80	24
4.	Kecamatan Pekalongan Utara	14,88	33
	TOTAL	45,25	100

Sumber : Kota Pekalongan Dalam Angka Tahun 2023

B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Pekalongan

1. Sejarah Singkat Kantor Pertanahan

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dibentuk pada tahun 1988, sejalan dengan meningkatnya pembangunan dirasakan bahwa organisasi setingkat Direktorat Jendral kurang mampu menampung tugas pertanahan yang bersifat lintas sektoral. Oleh karena itu, Badan Pertanahan Nasional dibentuk sebagai Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden. Bahkan ditengah perjalanan dalam kurun waktu lima tahun tepatnya pada tahun 1993, dibentuk kantor menteri negara agraria disamping badan pertanahan nasional.

Peningkatan menjadi lembaga pemerintah non departemen kemudian ditambah dengan kantor negara agraria menunjukkan bahwa beban tugas dibidang agraria semakin kompleks, multidimensi, koordiantif serta terpadu. Badan Pertanahan Nasional membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun perundang – undangan lain.

Seberapa jauh langkah yang dicapai, tentunya perlu dilihat dari berbagai segi dan sebagai suatu organisasi baru yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab kepada presiden.

Langkah pertama yang dilakukan adalah langkah konsolidasi organisasi dari Direktorat Jenderal Agraria menjadi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dari tingkat pusat sampai ke tingkat daerah. Setelah itu, langkah personal dan pemenuhan sarana/prasarana guna mendukung kelancaran tugas.

Kedua langkah itu dilakukan secara sekaligus tanpa mengabaikan pelayanan masyarakat yang tidak boleh berhenti. Kemudian penyusunan repelita pertanahan yang dijabarkan dalam program tahunan, baik yang berupa pemberdayaan organisasi maupun kegiatan – kegiatan teknis operasional.

Menteri Negara Agraria dibantu oleh seorang Sekretaris Menteri dan sejumlah Asisten Menteri. Pada tingkat Propinsi ada Kantor Wilayah Pertanahan, yang selanjutnya disebut kantor Wilayah BPN, merupakan instansi vertikal BPN Propinsi yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada kepala BPN. Kantor Wilayah BPN dipimpin oleh seorang Kepala dan pada tingkat Kabupaten/Kota ada Kantor Pertanahan yang dipimpin oleh seorang Kepala.

2. Sistem Pelayanan Kantor Pertanahan Kota Pekalongan

Kantor Pertanahan Kota Pekalongan dalam melaksanakan kegiatan pelayanan kepada masyarakat sehingga dapat memenuhi harapan semua pihak, selain jumlah karyawan yang sangat menentukan juga

kelengkapan penunjang seperti sarana dan prasarana kerja juga mempengaruhi.

Untuk efektivitas pelayanan Kantor Pertanahan Kota Pekalongan telah melaksanakan pelayanan melalui sistem loket – loket dengan sarana penunjang melalui sistem komputerisasi pelayanan.

Adapun sistem pelayanan pertanahan meliputi lima tugas pelayanan yang dilaksanakan oleh :

- a) Pelayanan Sub Bagian Tata Usaha
- b) Pelayanan Sub Bagian Pengendalian dan Pemberdayaan
- c) Pelayanan Sub Bagian Pengaturan dan Penataan Pertanahan
- d) Pelayanan Sub Bagian Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah
- e) Pelayanan Sub Bagian Survey Pengukuran dan Pemetaan.

Sistem pelayanan melalui loket pelayanan yang secara garis besar terdiri dari :

- a) Loket informasi pelayanan/Loket I
- b) Loket penyerahan berkas permohonan/Loket II
- c) Loket pembayaran/Loket III
- d) Loket pengambilan produk/IV

C. Informasi Program Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Pekalongan

Didalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, dalam rangka pembukuan hak atas tanah sampai terbitnya sertifikat itu sendiri meliputi beberapa kegiatan dan waktu yang diperlukan.

Di wilayah kota Pekalongan untuk pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dilakukan dengan tanah yang belum bersertifikat berasal dari hak adat, karena dilakukan secara individu. Tanah yang ada di kota Pekalongan terdiri dari tanah adat dan yasan, sehingga apabila dilakukan pendaftaran tanah maka akan dikeluarkan suatu produk sertifikat yang berupa hak milik. Wilayah kota Pekalongan tidak memiliki tanah anggadah atau grandsultan seperti didaerah lain di wilayah Jawa Tengah yang nantinya akan menghasilkan suatu produk hak pakai. Tanah asal yang dimiliki masyarakat Pekalongan adalah tanah adat peninggalan dari proses peralihan hak berupa warisan, jual beli maupun hibah.

Kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan dari menyiapkan formulir – formulir yang diperlukan dalam rangka konvensi hak atau tanah bekas hak adat sampai pada tingkat kegiatan pemeriksaan tanda bukti/alas hak kepemilikan tanah serta pemeriksaan ke lapangan atau ke lokasi atas letak tanahnya di desa yang

dilakukan oleh petugas yang ditunjuk oleh kantor Pertanahan. Berikut data jumlah pendaftaran tanah online pada tahun 2020 hingga tahun 2023 di BPN Kota Pekalongan, sebagai berikut:¹

Tahun	Jumlah Pendaftaran Tanah Online
2020	4.190
2021	7.679
2022	8.495
2023	9.450
Jumlah	29.814

Selama empat tahun terakhir, BPN Kota Pekalongan telah mengalami peningkatan signifikan dalam jumlah pendaftaran tanah secara online. Pada tahun 2020, sebanyak 4,190 pendaftaran tanah dicatat, menandai awal dari adopsi layanan pendaftaran tanah online di wilayah tersebut. Tren positif ini berlanjut pada tahun 2021, di mana jumlah pendaftaran meningkat menjadi 7,679, mencerminkan respons yang semakin positif dari masyarakat terhadap kemudahan dan efisiensi

¹ Wawancara dengan Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekalongan

yang ditawarkan oleh sistem online. Pada tahun 2022, jumlah pendaftaran terus meningkat, mencapai 8,495, menunjukkan bahwa masyarakat semakin percaya dan mengandalkan layanan pendaftaran tanah secara online. Data untuk tahun 2023, jumlah pendaftaran tanah online tetap tinggi, mencapai 9.450. Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Fery Mega dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekalongan, diketahui bahwa pada tahun-tahun sebelumnya, masyarakat telah secara signifikan mengadopsi layanan pendaftaran tanah secara online.

Dengan total keseluruhan sebanyak 29.814 pendaftaran, data ini mencerminkan keberhasilan BPN Kota Pekalongan dalam mengimplementasikan sistem pendaftaran tanah online, memberikan layanan yang lebih efisien, dan merespons positif dari masyarakat terhadap inovasi tersebut. Peningkatan ini sejalan dengan upaya BPN dalam memberikan pelayanan yang lebih cepat, efektif, dan sesuai dengan perkembangan teknologi di era digital.

Peneliti melakukan wawancara dengan tiga orang yang tinggal di Kota Pekalongan dan telah mendaftar sertifikat tanah secara online. Hasilnya menunjukkan bahwa ketiga responden tersebut menganggap proses pendaftaran secara online efisien, meskipun tidak

seungguhnya efektif. Semua responden melaporkan bahwa proses pendaftaran tersebut mudah. Mereka juga sepakat bahwa pendaftaran online membantu mengurangi biaya dan waktu dibandingkan dengan metode konvensional. Aplikasi Sentuh Tanahku dan website yang digunakan untuk pendaftaran dianggap mudah diakses. Meskipun demikian, ada kekurangan karena masih diperlukan kunjungan ke kantor BPN, yang memperpanjang waktu proses. Namun, tidak ada kendala yang signifikan selama proses pendaftaran online. Secara keseluruhan, hasil wawancara menunjukkan bahwa implementasi sistem pendaftaran tanah online memberikan beberapa keuntungan namun juga menunjukkan beberapa kelemahan, dengan mayoritas responden menganggapnya efektif berdasarkan kemudahan proses pendaftaran.²

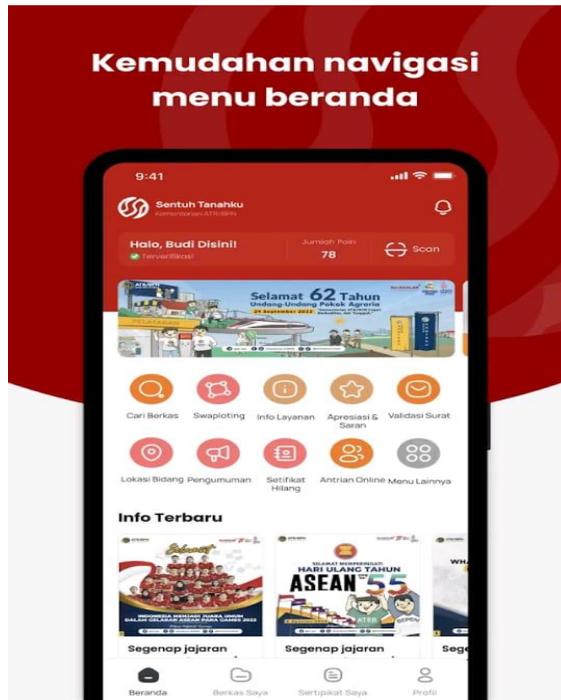
Seiring dengan perkembangan teknologi, masyarakat menginginkan kemudahan pemenuhan kebutuhan akan informasi tak terkecuali informasi akan pertanahan. Menjawab tantangan tersebut Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah meluncurkan aplikasi

² Bapak Sutejo, Ibu Ari, Bapak Afif, Wawancara dengan warga kota pekalongan 22 April 2024

“Sentuh Tanahku”, yang bisa diunduh secara gratis via PlayStore atau App Store. Aplikasi ini Sentuh Tanahku tersedia dalam versi Android ataupun iOS. Aplikasi ini diluncurkan dengan tujuan antara lain:

1. Mensosialisasikan program strategis ATR/BPN
2. Menyampaikan informasi status kepemilikan bidang tanah (blokir, berakhirnya hak, status berkas)
3. Untuk inventarisasi BMN yang belum terpetakan oleh instansi lain
4. Membantu Petugas Ukur / Surveyor Kadaster Berlisensi menemukan bidang tanah di lapangan
5. Mengetahui data suatu bidang tanah sebelum dilakukan transaksi jual beli / hak tanggungan
6. Sebagai pengingat (wallet) terhadap kepemilikan kita (sertifikat), maupun kewajiban kita (agunan)
7. Mengetahui biaya, waktu dan persyaratan layanan BPN dalam rangka meningkatkan transparansi layanan pertanahan
8. Melakukan pelacakan status berkas permohonan di Kantor Pertanahan untuk meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan layanan

Dalam aplikasi ini terdapat beberapa fitur :



1. Info berkas

Menampilkan informasi daftar perkembangan pengurusan berkas, Menampilkan rincian informasi berkas dari salah satu daftar berkas, Pencarian terhadap informasi berkas tertentu

2. Info sertipikat

Menampilkan informasi daftar kepemilikan beserta rincian sertipikat. Jika sertipikat fisik belum tersedia

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

3. Plot Bidang tanah

Untuk melakukan plotting bidang, pengguna harus memasukkan nomor sertifikat yang akan diplotting. Selanjutnya pengguna harus menggambar bidang tanah tersebut di peta sesuai dengan bentuk dan lokasinya. Selanjutnya dengan menyentuh menu

simpan plot maka data akan tersimpan di server. Kantor Pertanahan akan memverifikasi data tersebut kemudian. Jika plot bidang anda telah diverifikasi maka bidang anda akan muncul di plot bidang.

4. Lokasi Bidang Tanah

Pengguna memilih wilayah administrasi dari suatu bidang tanah, kemudian memasukkan jenis hak dan nomornya. Dengan menyentuh tombol proses maka lokasi bidang tanah dimaksud akan ditunjukkan pada peta yang bersifat interaktif.

5. Info Layanan

Menyajikan daftar informasi layanan dan disertakan juga fitur pencarian layanan untuk memudahkan pengguna untuk mengetahui informasi syarat, biaya dan jangka waktu penyelesaian serta simulasi biaya. Pengguna dapat memilih jenis layanan yang diinginkan, atau mencari berdasarkan kata kunci. Dengan menyentuh layanan yang dimaksud, sentuh tanahku akan menampilkan persyaratan, waktu dan tarif biaya.

Melalui aplikasi ini masyarakat dapat dengan mudah mengakses informasi tentang pertanahan, misalnya sebelum melakukan jual beli

tanah, masyarakat dapat memperoleh informasi tentang tanah tersebut atau ketika masyarakat ingin mengetahui lokasi tanah tersebut dapat tersaji di peta. Masyarakat juga dapat mengetahui persyaratan balik nama atau informasi pelayanan pertanahan lainnya, baik persyaratan, waktu proses maupun biayanya.

Dalam melaksanakan tugas dan fungsi DJKN khususnya terkait penilaian, penyitaan, pengelolaan BMN dan pelaksanaan lelang, kita sering dihadapkan dengan adanya kesulitan dalam mencari lokasi tanah yang menjadi objek pekerjaan, yang tentunya menghabiskan waktu dan tenaga. Dengan aplikasi sentuh tanahku dapat membantu kita untuk menemukan lokasi tanah tersebut dengan cepat sehingga akan mempermudah dan memperkecil kemungkinan terjadinya kesalahan, baik dalam proses penilaian, penyitaan ataupun pekerjaan lainnya yang berhubungan dengan lokasi tanah.

Ada beberapa perbedaan dalam sertifikat tanah secara konvensional dan elektronik. Dibawah ini adalah contoh gambar dari sertifikat tanah secara konvensional dan elektronik.

a) HAK P. A. R. R. I No. 701 Dik. SINTON TONGK	G NAMA PEMILIK HAK * PEMERINTAH MATAMUDA DEERAN TINGHAT II PORTIANKA *
b) NAMA JALAN/PERSEK	
c) ASAL PERSEK	P PEMBUKUAN Pentianak Tel. 08 APR 1991 Kepala Kantor Persewaan KEMENTERIAN AGRI Portiankak
1. Kontak 2. Pembelian hak 4500 Tanah 3. Pembelian 4. Warisan	+td. HIK YUSRIAN ABULGANI NIP. 010034887
d) SURAT KEPURUSAN KEPALA KANTOR SELAYUBI BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROP. SULAWESI Tgl. 8 Januari 1991 No. 05/HP/1991 Uang penarikan biaya administrasi Rp. 15.000,- Luas tanah hak 4500 40--000--0000--0000--0000--0000 40--000--0000--0000--0000--0000 40--000--0000--0000--0000--0000 Luas hak 1578 M2 Tel. 6 Juni 1989 No. 1646/1989	H PENERBITAN SERTIFIKAT Pentianak Tel. 10 APR 1991 Kepala Kantor Persewaan KEMENTERIAN AGRI Portiankak HIK YUSRIAN ABULGANI NIP. 010034680
e) SURAT GAMBAR SITUASI Tgl. 6 Juni 1989 No. 1646/1989 Luas 1.578 M2.	I PENUNJUK Tanah Regenerasi

Gambar 2. Sertifikat Konvensional

DOKUMEN ELEKTRONIK INI DITERBITKAN OLEH KEMENTERIAN AGRI DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL





GAMBAR UKUR

- I. Penomorasi
 - a. Nomor Urut Bidang (NUB)
 - b. Nomor Bidang
 - c. NB

Rincian nomor lihat pada halaman berikutnya yang merupakan bagian dari Gambar Ukur ini
- II. Lokasi
 - a. Desa/Kel
 - b. Nomor Peta Pendaftaran
 - c. Nomor Peta Kerya/Peta
- III. Tanda Status dan Informasi Bidang Tanah
 Rincian lihat pada lembar lain yang merupakan bagian dari GU ini
- IV. Keterangan Pemohon (untuk aplikasi)
 1. Nama Pemohon
 2. Penunjuk Status
- V. Keterangan Pengukur/Verifikasi
 1. Nama Petugas Lapangan
 2. Status
 3. Nama KUSKB/PT
 4. NP / No. Lisensi
 5. No. & Tgl Surat Tugas
 6. Alat Ukur
 7. Tanda Tangan

(Ditandatangani Secara Elektronik)
- VI. Sketsa Lokasi

Kantor Pendaftaran: W
 Nama: _____

Perhatian:

- All dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang dibarengi dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah dibuktikan dan valid.
- Untuk lebih jelasnya, perhatikan secara detail mengenai informasi elektronik dokumen, dokumen elektronik dapat diunduh dan dicetak secara elektronik dan secara elektronik yang sama di seluruh dunia dengan melalui Portal ID dan Portal ID (UU ITE) dengan prosedur hukum yang sama 12 blue telah telah penjam dan denda yang berlaku di dalam.


 Badan Sertifikasi Elektronik

Halaman 1 dari 1

Gambar 3. Sertifikat Elektronik

Berikut ini dijabarkan dalam table perbedaan antara sertifikat tanah melalui online atau elektronik dan secara konvensional.³

	Sertifikat tanah elektronik/sertifikat-el	Sertifikat tanah konvensional/analog
Kode dokumen	Menggunakan hashcode atau kode unik dokumen elektronik yang dihasilkan oleh sistem	Memiliki nomor seri unik gabungan huruf dan angka
QR code	Menggunakan QR code yang berisi tautan yang memudahkan masyarakat mengakses langsung dokumen elektronik	Tidak memiliki QR code
Nomor identitas	Hanya menggunakan satu nomor, yaitu Nomor Identifikasi Bidang (NIB) sebagai identitas tunggal	Sertifikat analog menggunakan banyak nomor, yakni Nomor Hak, Nomor Surat Ukur, Nomor Identifikasi Bidang, dan Nomor Peta Bidang

³ Hendri Priyono, Wawancara dengan Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekalongan 27 Maret 2024

Kewajiban dan larangan	Dicantumkan dengan pernyataan aspek hak (right), larangan (restriction), dan tanggungjawab (responsibility).	Ketentuan ini tidak seragam dan dicantumkan pada kolom petunjuk, tergantung Kantor Pertanahan masing-masing daerah
Tanda tangan	Menggunakan tanda tangan elektronik dan tidak dapat dipalsukan.	Menggunakan tanda tangan manual dan rentan dipalsukan
Bentuk dokumen	Berbentuk dokumen elektronik yang berisi informasi tanah yang padat dan ringkas	Berupa blanko (kertas) isian berlembar-lembar

Pendaftaran sertifikat tanah online menawarkan potensi untuk meningkatkan efektivitas dalam hal waktu dibandingkan dengan cara konvensional. Kecepatan prosesnya tergantung pada berbagai faktor, dan masih terdapat beberapa tantangan yang perlu diatasi. Upaya untuk meningkatkan infrastruktur, edukasi masyarakat, dan kapasitas SDM BPN dapat membantu meningkatkan efektivitas pendaftaran online dan memberikan pelayanan yang lebih baik kepada masyarakat.

Pendaftaran sertifikat tanah online melalui layanan elektronik Badan Pertanahan Nasional (BPN) seperti Sentuh Tanahku menawarkan berbagai keuntungan dibandingkan cara konvensional, namun penting untuk menilai efektivitasnya dari berbagai aspek, termasuk biaya, kemudahan akses, proses pendaftaran, keamanan, kepastian hukum, dan risiko kejahatan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekalongan

Tertib administrasi dibidang pertanahan adalah bagian dari usaha untuk mendapatkan kepastian hukum. Aturan sudah meletakkan tugas kemudian juga wewenang pada Pemerintah dengan melakukan pendataan dan Pendaftaran tanah yang ada di Indonesia dan untuk masyarakat Pemegang hak untuk dapat melakukan pendaftar tanah yang dikuasainya berdasarkan dengan ketentuan yang berlaku yaitu UUPA. Ketentuan dalam UUPA yaitu pasal 19 mengatur mengenai kepastian subjektif hukum yaitu ketentuan tentang badan hukum dan orang yang menjadi pemegang hak atas tanah (syarat subyektif) dan terkait kepastian objektif berupa batas-batasnya, panjang, letak hingga lebar dalam penguasaannya.¹

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

¹ Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka Surabaya, hal.78

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

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

1. Kegiatan tanah untuk pertama kali

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

Pendaftaran tanah dengan sporadik adalah aktivitas pendaftaran tanah untuk pertama kali tentang satu serta sejumlah objek pendaftaran tanah untuk pertama kali tentang satu serta sejumlah objek pendaftaran tanah pada sebuah kawasan maupun bagian daerah sebuah desa maupun kelurahan menurut individual maupun massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan terkait permintaan pihak yang memiliki kepentingan, yakni pihak yang memiliki hak terkait objek pendaftaran tanah yang terkait maupun kuasanya.

1. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah

Perawatan data pendaftaran tanah yaitu aktivitas pendaftaran tanah dalam menyelaraskan data fisik serta data yuridis pada peta pendaftaran, daftar nama, surat ukur, buku tanah, serta sertifikat dengan perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 PP No. 24 Tahun 1997). Perawatan data pendaftaran tanah dilaksanakan jika terdapat perubahan dalam data fisik maupun data yuridis objek pendaftaran tanah yang sudah tercatat. Pemegang hak yang terkait wajib melakukan pendaftaran perubahan data fisik maupun data yuridis tersebut pada kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat agar dituliskan pada buku

tanah. Buku tanah merupakan dokumen berbentuk daftar yang berisi data yuridis serta data fisik sebuah objek pendaftaran tanah yang telah memiliki haknya (Pasal 1 angka 19 PP No. 24 Tahun 1997).

Aktivitas pemeliharaan data pendaftaran tanah, antara lain :

- a. Pendaftaran pengalihan serta pembebanan hak, mencakup :
 - 1) Pengalihan hak.
 - 2) Pengalihan hak dengan lelang.
 - 3) Pengalihan hak karena pewarisan.
 - 4) Pengalihan hak karena penggabungan maupun peleburan perseroan ataupun koperasi.
 - 5) Pembebanan hak.
 - 6) Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, terdiri dari :
 - 1) Perpanjangan periode hak atas tanah;
 - 2) Pemecahan, pemisahan, serta penyatuan sebidang tanah;
 - 3) Pembagian hak bersama;

- 4) Hilangnya hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun.²

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

1. Pengukuran dan Pemetaan

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

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

Pendaftaran Peta yang berisi dasar-dasar dalam metode serta elemen-elemen seperti sungai, bangunan atau jalan serta patokan yang dijadikan

² Rakhmansyah, Ana, Budi, Pelayanan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Di Masa Pandemi Covid-19, Jurnal Notarius, Volume 14 Nomor 1 (2021), hal.406

perbatasan untuk setiap bidang tanah disebut sebagai peta dasar pendaftaran. Sedangkan peta yang tercantum mengenai patokan geografis misalnya sungai, jalanan, bangunan tinggi, wujud permukaan pada bumi, serta hal-hal lain yang penting adalah disebut dengan peta pertanahan. Kemudian dijelaskan mengenai peta pendaftaran merupakan penggambaran suatu bentuk atau bidang tanah yang dilakukan demi kebutuhan pencatatan.

Berdasarkan Peraturan yang ditetapkan pemerintah pada pasal 15 serta 16 PP 24/1997 dijelaskan bahwa:

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

- c. Ketentuan dalam Pasal 16 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah jelas disebutkan dalam beberapa poin yang tercantum di dalamnya sebagai berikut:
- 1) Dalam upaya membuat peta dasar untuk pendaftaran melalui Badan Pertanahan Nasional adalah dilakukannya di setiap poinpoin kabupaten atau kota tingkat II mengenai pemasangan, perhitungan, serta penggambaran lokasi.
 - 2) Dalam hal mengukur guna membuat peta dasar untuk pendaftaran tanah seperti yang tercantum dalam ayat (1) berperan sebagai rangka awal yaitu terikat dengan dasar teknik nasional yang ada.
 - 3) Jika di suatu daerah tidak ada atau belum titik-titik dasar nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian di ikat menjadi titik dasar teknik nasional.
 - 4) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.

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

3. Pembuatan Daftar Tanah

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

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

4. Pembuatan Surat Ukur

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

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

ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam pasal 20.

c. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur di tetapkan oleh Menteri.

5. Pembuktian Hak dan Pembukuannya

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

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

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

Sertifikat hak atas tanah harus diterbitkan dengan melalui prosedur yang ada dan yang telah ditentukan yang memiliki fungsi sebagai alat pembuktian apabila dikemudian hari timbul masalah.³ Hasil akhir dari aktivitas pendaftaran tanah yaitu berwujud sertifikat hak atas tanah, yang berfungsi luas untuk pemiliknya, serta fungsinya tersebut bisa digantu oleh benda lain. Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kokoh dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.⁴

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

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

⁴ Rakhmansyah, Ana, Budi, *Op.Cit.*, hal.406

sistem pemerintahan secara bertahap. Sejalan dengan sistem tersebut dibidang Pertanahan Nasional yang sudah menggunakan sistem elektronik sesuai dengan awal adanya aturan mengenai transaksi elektronik yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 mengalami perubahan sesuai yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 19 tahun 2016 tentang Informasi Transaksi Elektronik (ITE) yang sudah sejak awal mengakui adanya sertipikat elektronik selain dari sertifikat konvensional yang menjelaskan tentang sertifikat elektronik adalah sertifikat yang bersifat elektronik yang memuat Tanda Tangan Elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam Transaksi Elektronik yang dikeluarkan oleh Penyelenggara Sertifikasi Elektronik.⁵

Sehubungan dengan hal di atas pemerintah dalam hal ini mengesahkan Undang-Undang yang bertujuan untuk membuka lapangan pekerjaan dan untuk menghadapi masa bonus demografi bagi masyarakat Indonesia yaitu Undang-Undang yang dikenal saat ini dengan sebutan cipta lapangan kerja atau omnibuslaw yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang bertujuan untuk mencapai tertib administrasi dibidang pertanahan dan mengurangi jumlah

⁵ Arif Rahman, Muammar, Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah, *Juridica : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Volume 3 Nomor 1, November 2021, hal. 4

perselisihan dan persengketaan dibidang Pertanahan Nasional yang menjadi tonggak awal dikeluarkannya Peraturan Menteri serta mengenai aturan penataan ruang oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik atau e-Sertifikat. Mengingat saat ini dalam hal menciptakan pelayanan yang modern terkait pertanahan untuk menaikkan parameter mengenai kemudahan yang diberikan dalam hal usaha serta pelayanan umum bagi masyarakat, penting untuk pengoptimalan Pemanfaatan Teknologi baik mengenai Informasi maupun Komunikasi dengan cara memberikan pelayanan yang bersistem elektronik sehingga lebih mudah dilakukan.

Tentunya dalam hal ini sesuai dengan aturan di atas bagaimana proses hingga penerapannya Pemerintah sudah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Akan tetapi program sertifikat elektronik memiliki kelemahan seperti terjadinya penyalahgunaan kewenangan khususnya bagi masyarakat awam yang belum memahami apa itu Sertifikat Elektronik dan juga program Sertifikat Elektronik saat ini hanya akan efektif berlaku di daerah perkotaan saja dikarenakan akses di desa dan pelosok di Indonesia masih sangat kurang dari ketersediaan jaringan internet. Di balik hal tersebut manfaat dari pendaftaran tanah secara elektronik untuk masyarakat saat ini sangat

mempermudah masyarakat dalam melakukan proses pendaftaran tanah secara elektronik tidak seperti halnya sertifikat konvensional proses pendaftarannya sangat sulit dan tergolong berbelit-belit dan sangat sering digunakan sebagai bentuk tindakan percaloan yang sangat merugikan masyarakat.⁶

Sertifikat elektronik tentunya dalam bentuk data yang dihimpun menjadi satu dalam satu *database* yang berada di BPN kabupaten kota Se-Indonesia yang menjadi sorotan saat ini adalah terkait dengan keamanan yang menjadi kekhawatiran terbesar dari masyarakat akan sistem yang mudah di bobol atau di-*hack*. Menurut data *cyber* Bareskrim Polri tercatat pada tahun 2020 sebanyak 1.300 akun Pemerintah dan lembaga negara telah diretas dan yang paling membahayakan jenis dan bentuk lembaga yang sudah di retas tidak hanya lembaga Pemerintah saja, tetapi juga seperti platform Tokopedia dan Telkomsel.⁷ Pencatatan tanah di Indonesia sudah dilaksanakan Menteri Agraria, Menteri Pertanian dan Agraria, Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri, serta yang paling akhir BPN yang dibangun sesuai Keppres Nomor 26 Tahun 1988 mengenai Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan jelas menyebutkan jika instansi Pemerintah yang

⁶ Ibid., hal.5

⁷ <https://www.kompas.tv/>, di akses tanggal 4 November 2023, pukul 13.00 WIB

melaksanakan pendaftaran tanah di semua kawasan Indonesia berdasarkan Pasal 5 ialah BPN dan Pasal 6 ayat (1) menitik beratkan pada upaya pelaksanaan pencatatan tanah itu, tugas penyelenggaraannya dilaksanakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. BPN sebelumnya populer dengan nama Kantor Agraria merupakan instansi pemerintah non-kementerian di Indonesia yang bertugas serta berfungsi di sektor pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Susunan organisasi BPN terbagi sesuai daerahnya yakni Kantor Pusat di level Nasional, Kantor Wilayah di level Provinsi, serta Kantor Kota di level kabupaten.

Menurut hal di atas, Kantor BPN pekalongan masuk pada klasifikasi ketiga yakni Kantor di level kabupaten/kota. Kantor BPN Pekalongan berada di Jl. Majapahit No. 2, Podosugih, Kec. Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Jawa Tengah. Penerapan layanan pertanahan online di Kota Pekalongan ini menyangkut pemeliharaan data meliputi layanan peralihan hak, perubahan hak, Roya dan Hak Tanggungan serta layanan informasi pertanahan berupa pengecekan, SKPT, dan ZNT. Pelayanan online di Kantor Badan Pertanahan **Kota Pekalongan** dilaksanakan dengan:

- a. Keputusan Kepala BNPB tanggal 29 Februari 2020 Nomor: 13.A Tahun 2020.
- b. Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) tetap dilaksanakan melalui <http://mitra.atrbpn.go.id>.

- c. Layanan Pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka Ijin Lokasi menggunakan Aplikasi OSS.
- d. Pelayanan Lainnya (Pendaftaran Tanah Pertama Kali, Pemecahan, Peralihan Hak, Ganti Blanko, PTP Non Ijin Lokasi) dilaksanakan secara online melalui <http://loket.atrbpn.go.id> berkas di Scan dengan menyertakan Identitas Pemohon yang dilengkapi dengan Nomor HP /WA. Berkas Fisik dapat dikirim ke Kantor Pertanahan Kota Pekalongan secara langsung/ kurus yang dikemas dengan Stop Map dan dibungkus kantong Plastik rapat dengan menyertakan Identitas Lengkap (Nomor HP/ WA) dan dimasukkan dalam Box Kontainer yang telah tersedia di Depan *Lobby* Kantor.
- e. Permohonan yang memerlukan kegiatan Lapangan akan diatur kemudian dengan mempertimbangkan perkembangan situasi dan kondisi (situasional) yang akan dihubungi melalui SMS atau *WhatsApp* oleh petugas.
- f. Informasi dan *Tracking* Berkas Permohonan bisa Akses melalui Aplikasi Sentuh Tanahku di unduh lewat *Play Store* atau *App Store*.
- g. Konsultasi Layanan Pertanahan, Pengaduan Layanan, Pengaduan Sengketa dapat dilakukan melalui Akun Resmi Sosial Media Kantor Pertanahan Kota Pekalongan (Twitter, Facebook, IG dan web Portal <http://kot-pekalongan.atrbpn.go.id>).

- h. Pengaduan, Konsultasi Layanan Pertanahan juga bisa Melalui SMS dan telepon.
- i. Pengambilan Produk dapat dilayani melalui petugas piket dengan membawa Bukti Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan Surat Kuasa (Apabila dikuasakan).

Secara umum tata cara pendaftaran tanah *online* melalui situs loketku adalah sebagai berikut :

- a. Pemohon perlu terlebih dahulu membuka dan mendaftar di aplikasi Sentuh Tanahku.
- b. Setelah itu, tunggulah beberapa saat karena petugas akan memverifikasi terlebih dahulu akun yang telah didaftarkan.
- c. Selesai verifikasi, Pemohon dapat *login* ke situs Loketku dengan akun yang telah terdaftar di aplikasi Sentuh Tanahku. Loketku dapat diakses melalui tautan loketku.atrbpn.go.id. Klik menu Pendaftaran Layanan kemudian klik sub menu Daftar Layanan. Kemudian Pilih kantor pertanahan sesuai dengan yang akan dituju (Kantor Badan Pertanahan Kota Pekalongan. Pemohon langsung dapat membuat berkas pendaftaran layanan pertanahan dan mengunggah seluruh dokumen persyaratan yang harus dilengkapi ke sistem tersebut.
- d. Setelah pendaftaran layanan dan dokumen selesai diunggah maka pihak kantor pertanahan nantinya akan memvalidasi berkas Pemohon secara *online*.

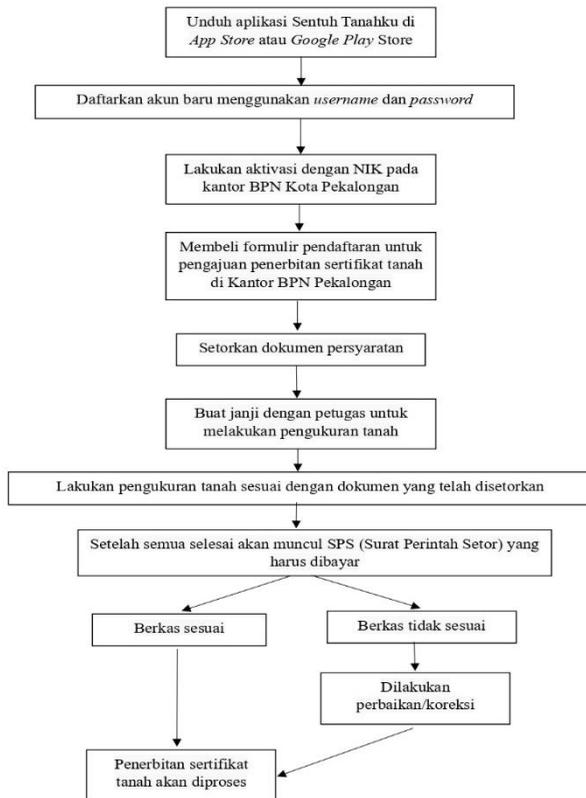
- e. Lalu pemberitahuan mengenai status dokumen juga akan terkirim langsung ke surat elektronik atau email.
- f. Alur perjalanan berkas yang sudah diverifikasi oleh kantor pertanahan juga dapat secara *real time* dipantau melalui aplikasi Sentuh Tanahku.
- g. Demikian juga apabila ada pertanyaan, masyarakat dapat langsung bertanya melalui menu tanya berkas. Sehingga pemohon tidak perlu datang berulang kali ke kantor pertanahan.
- h. Selanjutnya, setelah seluruh berkas terverifikasi secara lengkap, maka Pemohon dapat memilih secara bebas jadwal untuk datang ke kantor pertanahan yang dituju (Kantor Badan Pertanahan Kota Pekalongan). Pada situs Loketku Pemohon juga dapat mengambil antrean secara *online*.
- i. Penting diperhatikan, ketika datang ke kantor pertanahan, jangan lupa untuk membawa berkas asli dari dokumen yang telah diunggah dan bekas lainnya yang dipersyaratkan.
- j. Jika verifikasi lancar, surat perintah setor akan tercetak dan Pemohon perlu melakukan pembayaran sesuai aturan yang berlaku.
- k. Selesai melakukan pembayaran, maka berkas akan langsung diproses.
- l. Pengambilan dilakukan dengan datang ke Kantor BPN Kota Pekalongan sesuai jadwal yang ditentukan dengan menyerahkan :

- 1) Fotocopy KTP pemohon dan memperlihatkan KTP asli
- 2) Surat Kuasa jika dikuasakan (dilampiri Fotocopy KTP pemberi kuasa serta penerima kuasa)
- 3) Asli STTD (Surat Tanda Terima Dokumen).⁸

Berikut merupakan penggambaran secara sederhana pelaksanaan pendaftaran sertifikat tanah secara online di BPN Kota Pekalongan melalui bagan, sebagai berikut:

⁸ Wawancara dengan Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekalongan

Bagan Pelaksanaan Pendaftaran Sertifikat Tanah Secara Online di BPN Kota Pekalongan



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 (sertipikat-el). Sertipikat-el akan memberi manfaat pada masyarakat berupa kemudahan akses untuk mendapatkan data digital serta akan bebas dari pemalsuan sertifikat tanah yang merupakan landasan jaminan kepastian hukum.⁹

Kepastian hukum merupakan sebuah hal yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma tertulis. Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Kepastian hukum dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.¹⁰

⁹ Nur Hidayani, Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, SASI: Jurnal Terakreditasi Nasional, Volume 27 Nomor 3, Juli - September 2021, hal. 335

¹⁰ Moh. Mahfud MD, Penegakan Hukum dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional "Saatnya Hati Nurani Bicara" yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009.

Teori yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum. Berdasarkan teori kepastian hukum, Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu: Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Sebagaimana diamanatkan pasal 19 UUPA. Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut

- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.¹¹

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

- a. Hak atas tanah.
- b. Siapa yang mempunyai tanahnya
- c. Tanah yang dimiliki letak, luas, batas-batasannya hal ini sangat penting untuk mencegah sengketa.

¹¹ Wahyu Baskoro, Jurisdiction Overview Implementation of Rights Transfer to Land & Building Registration with Selling-Buying Deed, Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR), Vol. 3 No 2 (2021): June 2021, hal.10

- d. Hukum yang berlaku terhadap tanah tersebut supaya lebih mudah mengetahui wewenang apa saja serta kewajiban pemegang hak atas tanah.¹²

Berdasarkan teori kepastian hukum, bahwa hal-hal yang mengikat kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah harus diikuti dengan kegiatan pendaftaran tanah baik yang dimiliki oleh masyarakat maupun oleh badan hukum ke kantor pertanahan guna mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah yang dikuasainya atau yang dimilikinya. Sebenarnya pada sebuah mekanisme pencatatan tanah menyoalkan tentang apa yang didata, wujud penyimpanan serta pelaporan data yuridisnya dan wujud tanda bukti haknya. Pelaksanaan pendaftaran tanah ini merupakan salah satu cara untuk memperoleh sertifikat guna kepastian hukum terhadap tanah dan atau bangunan yang dimilikinya. Hal ini sejalan dengan teori kepastian hukum yang secara 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

¹² Bachtiar Effendi, 1993, Kumpulan Tulisan Tentang Tanah, Alumni, Bandung, hal.80

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

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

Berdasarkan uraian diatas maka, pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekalongan dapat menjamin kepastian hukum, karena sertipikat elektronik dijamin kepastiannya oleh undang-undang dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah. Pendaftaran sertipikat elektronik ini dapat melalui bantuan PPAT melalui situs

<https://loket.atrbpn.go.id>, login dilakukan mandiri melalui aplikasi sentuh tanahku kemudian mengisi berkas di situs loketku.atrbpn.go.id. Pemohon langsung dapat membuat berkas pendaftaran layanan pertanahan dan mengunggah seluruh dokumen persyaratan yang harus dilengkapi ke sistem tersebut. Setelah pendaftaran layanan dan dokumen selesai diunggah maka pihak kantor pertanahan nantinya akan memvalidasi berkas Pemohon secara online. Berkas yang sudah diverifikasi oleh kantor pertanahan juga dapat secara real time dipantau melalui aplikasi Sentuh Tanahku. Setelah seluruh berkas terverifikasi secara lengkap, maka Pemohon dapat memilih secara bebas jadwal untuk datang ke kantor Badan Pertanahan Kota Pekalongan dengan membawa berkas asli dari dokumen yang telah diunggah dan berkas lainnya yang dipersyaratkan. Jika verifikasi lancar, surat perintah setor akan tercetak dan Pemohon perlu melakukan pembayaran sesuai aturan yang berlaku. Selesai melakukan pembayaran, maka berkas akan langsung diproses. Pengambilan dilakukan dengan datang ke Kantor BPN Kota Pekalongan sesuai jadwal yang ditentukan.

Berikut tabel 2 dibawah ini perbandingan pendaftaran sertifikat tanah manual dan online.¹³

¹³ Wawancara dengan Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekalongan

Tabel 2. Perbandingan Pendaftaran Sertifikat Tanah Manual dan Online

Aspek	Pendaftaran Manual	Pendaftaran Online
<p>Biaya dan waktu Pendaftaran</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Biaya resmi: Tarif BPN, biaya materai, dan biaya pengantar berkas (jika ada). - Biaya tambahan: Biaya transportasi, akomodasi, dan makan jika harus datang langsung ke kantor BPN. - Waktu pendaftaran lebih lama, karena harus mengantri di loket pelayanan 	<ul style="list-style-type: none"> - Biaya resmi: Bebas biaya (kecuali biaya materai). - Biaya tambahan: Biaya internet, pulsa, dan perangkat elektronik jika tidak tersedia. - Waktu pendaftaran lebih cepat, karena tidak perlu mengantri

<p>Kemudahan Akses</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Harus datang langsung ke kantor BPN selama jam kerja. - Menghadapi antrian dan proses yang lebih rumit. 	<ul style="list-style-type: none"> - Dapat dilakukan kapanpun dan dimanapun dengan akses internet. - Tidak perlu antri di kantor BPN. - Proses lebih mudah dan praktis.
<p>Proses Pendaftaran</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mengisi formulir pendaftaran - Menyerahkan persyaratan - Mengantri loket pelayanan - Diperiksa oleh petugas - Membayar biaya pendaftaran - Mencetak sertifikat tanah 	<ul style="list-style-type: none"> - Mengisi formulir pendaftaran online - Mengunggah scan persyaratan - Membayar biaya pendaftaran online - Menerima sertifikat tanah

		elektronik (softcopy)
Tingkat Keamanan	<ul style="list-style-type: none"> - Risiko pencurian dokumen fisik dan pemalsuan data lebih tinggi. - Proses verifikasi manual lebih rentan terhadap human error. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistem online BPN dilengkapi dengan fitur keamanan seperti enkripsi data dan autentikasi pengguna. - Risiko penyalahgunaan data dan dokumen lebih rendah.
Waktu proses keseluruhan	Proses pembuatan sertifikat tanah pertama kali selama 98 hari	Proses pembuatan sertifikat tanah pertama kali selama 98 hari
Biaya proses keseluruhan	Tarif standar ditetapkan oleh pemerintah	Tarif standar ditetapkan oleh pemerintah

<p>Kepastian Hukum</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Risiko sertifikat fisik hilang atau rusak lebih tinggi. - Proses verifikasi manual lebih rentan terhadap manipulasi dan penipuan. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sertifikat tanah elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat fisik. - Dokumen elektronik bisa didapatkan pada sistem yang digunakan sebagai alat bukti yang sah. - Proses pendaftaran dan verifikasi lebih terdokumentasi dan tercatat secara digital.
<p>Risiko Kejahatan</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Risiko pencurian dokumen fisik, pemalsuan data, 	<ul style="list-style-type: none"> - Risiko penipuan online dan cybercrime,

	<p>dan suap- menyuap masih ada.</p> <p>- Kurangnya transparansi dan akuntabilitas dalam proses verifikasi manual.</p>	<p>seperti phishing dan malware, perlu diwaspadai.</p> <p>- Kebocoran data pribadi dan informasi sensitif dapat terjadi jika sistem keamanan tidak memadai.</p>
--	---	---

Berikut dibawah ini adalah rumus tarif biaya pendaftaran tanah pertama kali:

1. Biaya pendaftaran tanah dikenakan tarif biaya pendaftaran senilai Rp50.000 per bidang tanah yang didaftarkan.
2. Biaya pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah
 - a. Luas tanah sampai dengan 10 hektar: $TU = (\text{Luas Tanah} / 500 \times \text{HSBKu}) + \text{Rp}100.000$
 - b. Luas tanah lebih dari 10–1.000 hektar: $TU = (\text{Luas Tanah} / 4.000 \times \text{HSBKu}) + \text{Rp}14.000.000$

c. Luas tanah lebih dari 1.000 hektar: $TU = (\text{Luas Tanah} / 10.000 \times \text{HSBKu}) + \text{Rp}134.000.000$

- Keterangan:

- TU = Tarif Ukur
- HSBKu = Harga Satuan Biaya Khusus, yaitu kegiatan pengukuran untuk belanja komponen bahan dan kehormatan terkait keluaran kegiatan. Nilainya sebesar Rp80.000.

3. Biaya pemeriksaan tanah

$TPA = (\text{Luas tanah} / 500 \times \text{HSBKpa}) + \text{Rp}350.000$

- Keterangan:

- HSBKPa adalah Harga Satuan Biaya Khusus kegiatan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A, yang memiliki nominal sebesar Rp67.000.

4. Biaya transportasi, Akomodasi, Konsumsi

Tarif untuk pelayanan survei, pengukuran, dan pemetaan serta pelayanan pemeriksaan tanah tidak termasuk biaya transportasi, akomodasi, dan konsumsi. Sehingga, biaya tersebut dibebankan kepada wajib bayar atau pemohon. Umumnya dari biaya ketiga tersebut dipatok sebesar Rp.250.000 Namun angka ini tidak pasti karena tidak dijelaskan didalam aturan.

Jadi rumus tarif pendaftaran keseluruhan adalah (biaya pendaftaran) + (biaya pengukuran dan pemetaan) + (biaya pemeriksaan) + (biaya akomodasi, transportasi, konsumsi).

B. Efektivitas program pendaftaran sertifikat tanah berbasis online di Kantor BPN Kota Pekalongan

Teknologi informasi (*information technology*) yang lebih dikenal dengan sebutan TI, IT atau *infotech*. Pengertian Teknologi informasi menurut Sutabri adalah teknologi informasi adalah suatu teknologi yang digunakan untuk mengolah data, termasuk memproses, mendapatkan, menyusun menyimpan memanipulasi data dalam berbagai cara untuk menghasilkan informasi yang berkualitas, yaitu informasi yang relevan, akurat dan tepat waktu, yang digunakan keperluan pribadi, bisnis dan pemerintahan dan merupakan informasi yang strategis untuk pengambilan keputusan.¹⁴

Peranan teknologi informasi saat ini tidak hanya digunakan oleh organisasi akan tetapi dapat digunakan untuk perorangan atau individu. Teknologi Informasi yang handal dapat meningkatkan kinerja individu dan dapat digunakan untuk menyediakan informasi bagi para pemakai dalam rangka pengambilan keputusan dalam

¹⁴ Tata Sutabri, Pengantar Teknologi Informasi, (Yogyakarta: Andi, 2014), hlm. 3.

suatu organisasi. Dengan kehadiran teknologi informasi menjadikan pekerjaan menjadi lebih cepat, efektif dan lebih mudah diselesaikan. Hal yang mendasari diterapkan Layanan loket online Kantor Pertanahan adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik pada bagian menimbang poin a dan poin b disebutkan:

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

Efektivitas mengandung arti keefektifan pengaruh efek keberhasilan atau kemanjuran atau kemujaraban. Membicarakan keefektifan hukum tentu tidak terlepas dari penganalisisan terhadap karakteristik dua variabel terkait yaitu karakteristik atau dimensi dari objek sasaran

yang digunakan.¹⁵ Untuk melihat tingkat efektifitas pada pelaksanaan pendaftaran tanah online di BPN Kota Pekalongan, berikut data jumlah pendaftaran tanah online pada tahun 2020 hingga tahun 2023 di BPN Kota Pekalongan:¹⁶

Tahun	Pendaftaran Tanah Secara <i>Online</i>	Pendaftaran Tanah Secara <i>Offline</i>
2020	4190	680
2021	7679	3023
2022	8495	1485
2023	9450	520

Berdasarkan data pendaftaran tanah dari tahun 2020 hingga 2023, dapat disimpulkan bahwa terjadi pergeseran signifikan dalam preferensi masyarakat terkait metode pendaftaran tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara online menunjukkan tren positif dengan peningkatan yang konsisten dari tahun ke tahun, mencapai puncaknya pada tahun 2023 dengan jumlah pendaftaran mencapai 9450. Di sisi lain, pendaftaran tanah secara

¹⁵ Barda Nawawi Arief, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm.67.

¹⁶ Wawancara dengan Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekalongan

offline mengalami penurunan yang cukup tajam sepanjang periode yang sama, dengan jumlah terendah pada tahun 2023 sebesar 520. Peningkatan pendaftaran tanah secara online mencerminkan adopsi yang kuat dari masyarakat terhadap sistem *online*, menunjukkan bahwa pendekatan ini dianggap lebih efektif, efisien, dan dapat diakses oleh banyak orang. Sebaliknya, penurunan pendaftaran tanah secara offline dapat diartikan sebagai indikasi bahwa masyarakat lebih memilih untuk menghindari kerumitan proses yang terkait dengan pendaftaran tanah secara tradisional.

Menurut Peneliti, jumlah pendaftaran tanah dari tahun 2020 hingga 2023 menggambarkan sebuah perubahan paradigma dalam cara masyarakat mengakses dan melibatkan diri dalam proses administratif. Terdapat tren yang sangat menonjol, yaitu peningkatan yang signifikan dalam pendaftaran tanah secara online, sejalan dengan penurunan yang cukup tajam dalam pendaftaran tanah secara *offline*.

Peningkatan yang konsisten dari tahun ke tahun dalam pendaftaran tanah online menandakan bahwa masyarakat semakin menerima dan mengadopsi teknologi dalam melibatkan diri dalam proses hukum dan administratif. Faktor-faktor seperti kemudahan akses, penghematan waktu, dan efisiensi proses mungkin menjadi pendorong utama di balik preferensi ini. Kenaikan jumlah pendaftaran dari 4190 pada tahun 2020

menjadi 9450 pada tahun 2023 mencerminkan tingginya tingkat adopsi dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah *online*.

Di sisi lain, pendaftaran tanah secara *offline* menunjukkan penurunan yang konsisten sepanjang periode tersebut. Angka yang menurun dari 680 pada tahun 2020 menjadi 520 pada tahun 2023 memberikan gambaran bahwa masyarakat semakin menghindari proses pendaftaran tanah konvensional. Hal ini disebabkan oleh persepsi masyarakat terkait dengan kerumitan, birokrasi yang tinggi, dan waktu yang dibutuhkan dalam pendaftaran tanah secara *offline*. Semakin rendahnya angka pendaftaran *offline* juga dapat mencerminkan adanya kebutuhan akan penyederhanaan dan modernisasi dalam prosedur pendaftaran tanah tradisional. Keseluruhan, data ini memberikan bukti bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah secara *online* telah menjadi solusi yang efektif dan diinginkan oleh masyarakat. Selain dari aspek efisiensi dan kemudahan, perubahan ini juga mencerminkan transformasi lebih luas dalam budaya administratif dan legal, di mana teknologi dianggap sebagai sarana yang efektif untuk memperbaiki dan menyederhanakan proses-proses yang sebelumnya dianggap kompleks. Masyarakat semakin menyadari manfaat dan kemudahan yang ditawarkan oleh platform pendaftaran tanah online, dan hal ini dapat membuka jalan

bagi lebih banyak inovasi dalam domain administratif di masa depan.

Peneliti melakukan wawancara kepada 3 orang yang berdomisili di Kota Pekalongan yang pernah melakukan pendaftaran sertifikat tanah secara online. Hasilnya menunjukkan bahwa 3 orang tersebut menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran sertifikat tanah berbasis online efisien, namun tidak sepenuhnya efektif. Berikut hasil wawancara yang telah dilaksanakan oleh Peneliti:

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan oleh Peneliti terhadap 3 orang pelaku pendaftaran tanah berbasis online di BPN Kota Pekalongan dari pertanyaan “Bagaimana pengalaman Anda dalam melakukan pendaftaran sertifikat tanah secara online di Kota Pekalongan? Apakah prosesnya mudah atau sulit?” dapat disimpulkan bahwa seluruh responden menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran sertifikat tanah secara online terdapat kemudahan dalam prosesnya.

- 1) Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan oleh Peneliti terhadap 3 orang pelaku pendaftaran tanah berbasis online di BPN Kota Pekalongan dari pertanyaan “apakah pendaftaran sertifikat tanah online membantu mengurangi biaya dan waktu dibandingkan dengan metode konvensional?” seluruh responden menyatakan bahwa pendaftaran sertifikat tanah *online* membantu mengurangi biaya dan waktu dibandingkan dengan metode konvensional.

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan oleh Peneliti terhadap 3 orang pelaku pendaftaran tanah berbasis online di BPN Kota Pekalongan dari pertanyaan “Bagaimana pendapat Anda tentang aksesibilitas layanan pendaftaran sertifikat tanah *online*?”, seluruh responden menyatakan aplikasi Sentuh Tanahku dan *website* yang digunakan untuk mendaftarkan tanah mudah untuk diakses.

- 2) Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan oleh Peneliti terhadap 3 orang pelaku pendaftaran tanah berbasis online di BPN Kota Pekalongan dari pertanyaan “Bagaimana pendapat Saudara tentang aksesibilitas layanan pendaftaran sertifikat tanah *online*?”, hasil data yang didapat bahwa seluruh responden menyatakan pendaftaran sertifikat tanah secara *online* lebih efisien dibandingkan dengan metode konvensional, namun terdapat kekurangan karena masih harus mendatangi kantor BPN dalam pelaksanaannya sehingga tetap membutuhkan waktu lebih untuk dapat dilakukannya pendaftaran sertifikat tanah elektronik.

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan oleh Peneliti terhadap 3 orang pelaku pendaftaran tanah berbasis online di BPN Kota Pekalongan dari pertanyaan “Apakah Anda mengalami kendala atau hambatan selama proses pendaftaran sertifikat tanah *online*?”, hasil data yang didapat dari 3 responden, 3 responden tersebut

menyatakan tidak menemukan adanya kendala selama proses pendaftaran sertifikat tanah online.

Berdasarkan hasil wawancara dengan 3 orang yang telah mengalami proses pendaftaran sertifikat tanah secara online di Kota Pekalongan, dapat disimpulkan bahwa secara umum, implementasi sistem ini memberikan sejumlah keuntungan namun juga menunjukkan beberapa kelemahan. Pertama-tama, mayoritas responden menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran sertifikat tanah berbasis online di BPN Kota Pekalongan efisien, terbukti dari pandangan positif mereka terhadap kemudahan proses pendaftaran.

Aplikasi Sentuh Tanahku dan website yang digunakan dianggap mudah diakses, mencerminkan tingkat aksesibilitas yang baik. Selanjutnya, kebanyakan responden juga sepakat bahwa pendaftaran sertifikat tanah online dapat membantu mengurangi biaya dan waktu dibandingkan dengan metode konvensional. Ini menunjukkan bahwa adopsi teknologi online telah memberikan dampak positif dalam meningkatkan efisiensi administrasi tanah. Meskipun demikian, terdapat kelemahan yang perlu dicatat. Meskipun seluruh responden menyatakan efisiensi pendaftaran online, mereka juga menyoroti kelemahan dalam bentuk keharusan untuk tetap mendatangi kantor BPN.

Hal ini menciptakan ketergantungan pada proses offline yang memerlukan waktu tambahan dan

mengurangi kemudahan yang diharapkan dari sistem online. Selain itu, sebagian responden mengalami kendala selama proses pendaftaran online, terutama terkait dengan jaringan internet yang kurang memadai. Kendala ini mencerminkan pentingnya infrastruktur digital yang handal untuk mendukung keseluruhan pengalaman pendaftaran secara online. Dengan demikian, sementara pelaksanaan pendaftaran sertifikat tanah berbasis online telah memberikan sejumlah keuntungan signifikan, perlu adanya pembenahan lebih lanjut untuk meningkatkan efektivitasnya. Hal ini termasuk peningkatan integrasi antara proses online dan offline, serta perbaikan pada infrastruktur teknologi agar masyarakat dapat merasakan manfaat penuh dari pendaftaran tanah secara online di Kota Pekalongan.

Menurut Peneliti, apabila dilihat kembali tujuan dihadirkan layanan ini guna mengurangi kontak langsung dengan petugas Kantor Pertanahan, maka tujuan ini belum dapat tercapai. Karena layanan loket *online* tetap mengharuskan penyerahan berkas secara langsung ke Kantor Pertanahan guna dilakukan pemeriksaan dan validasi data oleh data. Validasi data dilakukan untuk mengetahui kelengkapan berkas sehingga SPS dapat diterbitkan. SPS diterbitkan apabila berkas lengkap, dan kelengkapan tersebut diketahui saat di Kantor Pertanahan dan berhadapan dengan petugas yang memeriksa. Dalam hal tersebut, layanan loket *online* dinilai tidak sederhana

karena seharusnya sistem *online* tidak hanya diterapkan dalam proses pendaftarannya saja, melainkan seluruh proses diterapkan juga sistem online.

Berdasarkan wawancara dengan Ibu Fery Mega dan Bapak Hendri Priyono Johan (BPN Kota Pekalongan), pendaftaran tanah secara online di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekalongan dianggap lebih efektif daripada metode manual dengan berbagai alasan yang menjadikannya pilihan utama bagi masyarakat. Salah satu keunggulan utama dari sistem pendaftaran tanah online ini adalah efisiensi waktu dalam proses pengerjaan. Dengan adanya platform digital, masyarakat dapat menghemat waktu yang seharusnya digunakan untuk mengantri di loket atau mengurus berkas secara konvensional. Proses ini menjadi lebih singkat dan efektif karena semua tahapan dapat dilakukan melalui platform online tanpa harus berkunjung langsung ke kantor BPN.

Selain itu, pendaftaran tanah online juga berhasil mengatasi masalah antrian di loket yang sering terjadi dalam sistem konvensional. Dengan mengadopsi teknologi online, jumlah orang yang harus hadir secara fisik untuk mengurus pendaftaran tanah dapat dikurangi, sehingga antrian di loket pun berkurang drastis. Hal ini tidak hanya meningkatkan kenyamanan bagi masyarakat, tetapi juga mempercepat proses pelayanan yang dapat memberikan dampak positif pada efektivitas kinerja BPN Kota Pekalongan.

Keamanan hukum juga menjadi salah satu keunggulan penting dari pendaftaran tanah online. Proses tandatangan elektronik yang digunakan dalam sistem ini dijamin oleh Undang-Undang, sehingga memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Dengan demikian, masyarakat dapat mempercayai keabsahan dokumen dan transaksi yang dilakukan melalui platform online BPN.

Sistem pendaftaran tanah online juga meminimalisir kesalahan administratif dan kesulitan logistik. Berkas-berkas yang perlu dikoreksi tidak perlu bolak-balik diambil secara manual, karena semua proses dapat diakses melalui sistem kapan saja dan di mana saja. Hal ini tidak hanya mempercepat proses koreksi, tetapi juga mengurangi potensi kesalahan manusia dalam penanganan berkas.

Secara keseluruhan, pendaftaran tanah secara online di BPN Kota Pekalongan memberikan sejumlah manfaat signifikan, termasuk efisiensi waktu, pengurangan antrian, percepatan proses pelayanan, kepastian hukum, dan pengurangan kesalahan administratif. Adopsi teknologi dalam pendaftaran tanah telah membawa perubahan positif dalam memberikan layanan yang lebih baik kepada masyarakat serta meningkatkan produktivitas dan efisiensi kerja instansi terkait.

Untuk mengukur efektivitas program pendaftaran e-sertifikat, diperlukan beberapa indikator yang dapat menunjukkan tingkat keberhasilan dan manfaatnya. Berikut beberapa indikator yang digunakan:

1. Tingkat Adopsi:

- a. Jumlah pengguna e-sertifikat dibandingkan dengan total populasi target.
- b. Jumlah institusi atau organisasi yang menerbitkan dan menerima e-sertifikat.

2. Kepuasan Pengguna:

- a. Hasil survei atau umpan balik dari pengguna e-sertifikat tentang kemudahan penggunaan, keamanan, dan keandalan.
- b. Tingkat penyelesaian proses pendaftaran dan penerbitan e-sertifikat.

3. Efisiensi dan Efektivitas:

- a. Perbandingan waktu dan biaya yang dibutuhkan untuk proses pendaftaran dan penerbitan e-sertifikat dibandingkan dengan sertifikat fisik.
- b. Pengurangan penggunaan kertas dan sumber daya lainnya.
- c. Peningkatan kecepatan dan kemudahan akses informasi terkait e-sertifikat.

4. Keamanan dan Keandalan:

- a. Tingkat keamanan sistem e-sertifikat terhadap pemalsuan, pencurian data, atau akses yang tidak sah.
- b. Keandalan sistem e-sertifikat dalam memastikan integritas dan validitas data.
- c. Kejelasan dan transparansi kebijakan dan prosedur terkait keamanan e-sertifikat.

5. Dampak Positif:

- a. Peningkatan transparansi dan akuntabilitas dalam proses penerbitan dan pengelolaan sertifikat.
- b. Pengurangan risiko penipuan dan pemalsuan sertifikat.
- c. Peningkatan efisiensi dan efektivitas dalam berbagai proses yang menggunakan sertifikat.
- d. Peningkatan kepercayaan publik terhadap sistem sertifikasi digital.

Menurut Peneliti, jika ditinjau dari indikator efektivitas diatas, layanan loket online ini sudah efektif dilihat dari kepuasan pengguna serta sudah memberikan kepastian hukum dan keamanan, dengan adanya sertifikat elektronik ini tentu dapat diakses dengan mudah kapanpun

dan dimanapun. Dalam proses pendaftarannya telah memberikan berupa kemudahan akses, pengurangan biaya dan waktu, serta efektivitas dalam mengatasi antrian di loket menjadi poin positif mengenai layanan loket ini. Namun, Menurut Ibu Fery Mega (BPN Kota Pekalongan) mengatakan bahwa proses pelayanan loket online belum efektif karena hanya mengurangi tatap muka saat melakukan proses pendaftarannya saja, proses selanjutnya tidak melalui sistem online. Ia menyatakan bahwa penerapan penyerahan berkas masih diserahkan secara langsung ke Kantor Pertanahan. Proses tersebut sudah tepat karena banyaknya berkas yang diinput akan dilakukan verifikasi oleh Kantor Pertanahan, diperiksa kesesuaian data tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan agar tidak melakukan kekeliruan dalam proses pendaftaran tanah, akan tetapi dia mengharapkan kedepannya Kantor Pertanahan akan membuat sistem baru datang ke kantor pertanahan. Lalu selanjutnya mengantar berkas ke Kantor Pertanahan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Menurut Peneliti, proses pelayanan loket online belum sepenuhnya efektif karena hanya mengurangi tatap muka saat melakukan proses pendaftarannya saja, proses selanjutnya tidak melalui sistem online. Peneliti berpendapat, bahwa hal ini disebabkan oleh penerapan

penyerahan dokumen seperti bukti pembayaran, output pendaftaran dan SPS (Surat Perintah Setor) masih diserahkan secara langsung ke Kantor Pertanahan. Namun, proses tersebut sudah tepat karena banyaknya berkas yang diinput akan dilakukan verifikasi oleh Kantor Pertanahan, diperiksa kesesuaian data tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan agar tidak melakukan kekeliruan dalam proses pendaftaran tanah, akan tetapi Peneliti mengharapkan kedepannya Kantor Pertanahan akan membuat sistem baru dikeluarkan oleh BPN sebagai inovasi dengan dengan layanan loket *online* ini diharapkan mengurangi antrean saat di kantor pertanahan demi meningkatkan pelayanan kepada masyarakat agar kegiatan pertanahan tetap dapat terlaksana.

Berdasarkan penjelasan diatas yang menyatakan bahwa layanan loket *online* sudah efektif dalam pelaksanaannya jika ditinjau dari Teori efektivitas menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu:¹⁷

- a. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang).
- b. Faktor penegakan hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
- c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.

¹⁷ Soerjono Soekanto, Faktor-Faktor Mempengaruhi Penegakan Hukum, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 8.

- d. Faktor masyarakat yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
- e. Faktor kebudayaan yakni sebagai hasil karya cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Kelima faktor tersebut berkaitan satu sama lain, oleh karena merupakan esensi penegakan hukum, serta juga merupakan tolak ukur daripada efektivitas penegakan hukum. Berdasarkan hasil tersebut apabila dikaitkan dengan layanan loket online yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekalongan. Maka:

1. Faktor Hukumnya Sendiri

Dalam hal ini layanan loket *online* yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan sudah terdapat peraturan yang mengatur tata cara pelaksanaan layanan loket *online* ini. Karena layanan loket *online* ini dikeluarkan oleh BPN sebagai inovasi dengan layanan loket *online* ini diharapkan mengurangi antrean saat di kantor pertanahan demi meningkatkan pelayanan kepada masyarakat agar kegiatan pertanahan tetap dapat terlaksana.

2. Faktor Penegakan

Hukum Agar hukum dapat berjalan dengan baik, faktor penegak hukum kurang baik akan menimbulkan masalah. Oleh karena itu salah satu keberhasilan dalam penegakan hukum adalah

penegak hukum. Keberadaan layanan loket *online* ini bentuk inovasi dan dikeluarkan oleh BPN Kota Pekalongan. Dalam mempersiapkan layanan loket *online* BPN terlebih dahulu melakukan sosialisasi mengenai asistensi tata cara penggunaan loket *online* melalui zoom dengan dihadiri seluruh petugas loket kantor BPN Kota Pekalongan. Asistensi tata cara penggunaan loket *online* ditujukan untuk para pihak terkait baik bagi petugas loket maupun masyarakat umum. Sehingga para petugas loket *online* dapat melaksanakan tugas dengan baik sehingga pelaksanaan layanan loket *online* dapat berjalan dengan baik.

3. Faktor Sarana Atau Fasilitas Pendukung

Faktor sarana atau fasilitas pendukung meliputi perangkat lunak dan perangkat keras, salah satu contoh perangkat lunak adalah pendidikan. Masalah perangkat keras dalam hal ini adalah sarana fisik yang berfungsi sebagai faktor pendukung. Apabila hal-hal itu tidak terpenuhi, maka mustahil penegakan hukum akan tercapai penegakannya. Dalam hal ini agar layanan loket online dapat diterapkan dengan baik maka diperlukan jaringan internet serta sistem online yang baik.

4. Faktor Masyarakat

Salah satu faktor yang mengefektifkan penerapan layanan loket online adalah warga

masyarakat. Yang dimaksud di sini adalah kesadarannya untuk mematuhi suatu peraturan perundang-undangan, yang kerap disebut derajat kepatuhan. Derajat kepatuhan baru dapat diukur jika telah ada pengetahuan masyarakat terhadap hukum. Oleh karena itu BPN Kota pekalongan melakukan sosialisasi mengenai tata cara penggunaan loket online sehingga masyarakat dapat mengikuti prosedur yang baru tersebut agar terciptanya pelayanan yang teratur.

5. Faktor Kebudayaan

Kebudayaan menurut Soerjono Soekanto, mempunyai fungsi yang sangat besar bagi manusia dan masyarakat, yaitu mengatur agar manusia dapat mengerti bagaimana seharusnya bertindak, berbuat, dan menentukan sikapnya kalau mereka berhubungan dengan orang lain. Dengan demikian, kebudayaan adalah suatu garis pokok tentang perikelakuan yang menetapkan peraturan mengenai apa yang harus dilakukan, dan apa yang dilarang. Layanan loket online tersebut diterapkan dengan memperhatikan kebiasaan masyarakat yang sudah modern dapat menggunakan media komunikasi dan elektronik dengan baik sehingga tidak akan menimbulkan kesulitan bagi masyarakat yang akan menggunakan layanan loket online tersebut. Kehadiran layanan loket online kantor pertanahan merupakan inovasi

yang baik guna mengurangi penumpukan antrian guna melakukan proses dalam pendaftaran tanah di kantor pertanahan Kota Pekalongan.

Dengan memperhatikan aspek hukum, penegakan, sarana dan fasilitas pendukung, partisipasi masyarakat, serta kebudayaan, layanan ini telah berhasil mengurangi antrean, meningkatkan pelayanan, dan memperkenalkan inovasi yang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan masyarakat modern. Ini menunjukkan komitmen dalam menjaga efektivitas penegakan hukum dengan memperhatikan perkembangan teknologi dan kebiasaan sosial. Kelima faktor tersebut saling terkait dan merupakan esensi dalam penegakan hukum, serta menjadi tolak ukur efektivitasnya. Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa implementasi layanan pendaftaran online di Kantor Pertanahan Kota Pekalongan telah memperhatikan berbagai aspek penting dalam penegakan hukum dan memberikan kontribusi positif terhadap efektivitas pelayanan dan efisiensi proses administratif di bidang pertanahan.

Badan Pertanahan Nasional menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah lembaga pemerintahan non departemen yang berkedudukan di bawah dan bertanggungjawab kepada

Presiden.¹⁸ Mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Badan Pertanahan Nasional dibentuk pada tanggal 19 Juli 1998 berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1998. Kewenangan BPN berasal dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal tersebut yang mendasari kewenangan BPN sebagai penyelenggara pemerintahan dalam bidang pertanahan yang berarti bahwa kewenangan mengelola dan mengatur tanah dalam bidang hukum publik dalam hukum pemerintahan merupakan kewenangan pemerintah pusat. BPN memiliki tugas pokok dalam melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara regional, nasional, dan sektoral.

Dalam melaksanakan tugasnya, BPN memiliki fungsi:¹⁹

¹⁸ Indonesia, Peraturan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional, PERPRES No. 10 Tahun 2006, LN Nomor 104, TLN No. 2043.Ps.1 ayat (1)

¹⁹ Ibid., hal. 3.

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

Dengan kehadiran layanan loket online di Kantor Pertanahan Kota Pekalongan diharapkan dapat memberikan kemudahan bagi pihak-pihak yang menggunakan layanan tersebut. Namun dalam pelaksanaannya masih terdapat beberapa kendala yang dihadapi dalam penerapan layanan loket online yang disebabkan oleh faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal adalah sistem itu sendiri dalam kaitannya dengan Kantor Pertanahan Kota Pekalongan sebagai pihak yang mengeluarkan kebijakan dan faktor eksternal adalah dari masyarakat.

a. Faktor Internal

1) Layanan Loker Online Error

Kehadiran Layanan Loker online di Kantor Pertanahan Kota Pekalongan belum diterapkan dalam waktu yang cukup lama. Masih terdapat berbagai kendala saat menggunakan layanan loket online tersebut seperti layanan loket online yang *error*. Banyaknya berkas yang harus di input sebagai syarat untuk melakukan maka di perlukan waktu yang cukup lama. Setelah melakukan penginputan berkas, baru akan dijadwalkan waktu untuk mengantarkan berkas fisik ke kantor pertanahan. Jika lewat dari waktu yang ditentukan, maka harus menginput berkas ulang hal ini akan membuat proses pendaftaran tanah lebih lama.

2) Terbatasnya Jumlah Berkas Yang Dapat Dimohonkan

Dalam penerapan layanan loket online, jumlah berkas yang dapat dimohonkan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan sangat terbatas. Sebagaimana proses pendaftaran melalui loket online dimana sebelum mengantarkan berkas ke Kantor Pertanahan, Pejabat pertanahan melakukan penginputan data serta berkas-berkas ke dalam website pelayanan loket online. Setelah penginputan data selesai akan dijadwalkan waktu untuk mengantarkan berkas fisik ke kantor pertanahan Berbeda dengan layanan pendaftaran offline, tidak ada keterbatasan berkas yang akan dimohonkan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan karena dalam pelaksanaanya, tidak perlu ada persetujuan dari Kantor Pertanahan untuk mengantarkannya, berapapun banyak berkas permohonan yang akan didaftarkan ke Kantor Pertanahan, berkas tersebut akan diterima di Kantor Pertanahan untuk diperiksa kelengkapannya.

3) Kendala teknis juga muncul dalam bentuk pemeliharaan atau maintenance sistem yang terkadang dilakukan. Ketika sistem sedang dalam proses maintenance, pemohon tidak dapat mengakses layanan secara normal, yang dapat

menghambat proses pendaftaran. Meskipun maintenance sistem diperlukan untuk menjaga keamanan dan kinerja sistem, namun perlu dilakukan dengan cermat agar tidak mengganggu layanan yang sedang berlangsung.

- 4) Salah satu faktor penting adalah kurangnya edukasi terhadap pengguna terkait prosedur pendaftaran tanah online. BPN perlu meningkatkan upaya penyuluhan dan edukasi kepada masyarakat mengenai cara menggunakan platform *online*, persyaratan berkas, dan langkah-langkah yang harus diambil selama proses pendaftaran. Dengan peningkatan pemahaman, diharapkan masyarakat dapat mengurangi kesalahan dalam pengisian data dan kelengkapan berkas.
- b. Faktor Eksternal
- 1) Faktor eksternal yang menjadi kendala dalam penggunaan layanan loket online dari PPAT adalah kurangnya fasilitas yang memadai seperti penyediaan jaringan internet. Keterbatasan jaringan internet membuat penginputan berkas gagal sehingga membuat penumpukan berkas di kantor PPAT karena banyaknya juga berkas yang harus di input oleh PPAT maka menambah jangka waktu selesainya pengurusan karena belum dapat di input di Kantor Pertanahan. Selain itu penyajian

layanan online yang tidak sederhana sehingga sulit dipahami pengguna yaitu pegawai PPAT. Sehingga sering terjadi kesalahan dalam penginputan berkas yang membuat penginputan berkas berulang-ulang kali.

- 2) Kendala lain yang dihadapi adalah kurangnya infrastruktur digital di beberapa wilayah, terutama di daerah pedesaan. Pemohon yang tinggal di daerah dengan akses internet yang terbatas atau tidak stabil dapat mengalami kesulitan dalam mengakses sistem online. Upaya perlu dilakukan untuk memastikan bahwa layanan dapat diakses dengan mudah oleh semua lapisan masyarakat tanpa terkendala oleh keterbatasan infrastruktur digital.
- 3) Salah satu kendala yang dihadapi oleh BPN Kota Pekalongan dalam pendaftaran sertifikat tanah secara online adalah masalah berkas yang tidak jelas. Berkas yang kurang jelas atau tidak memenuhi persyaratan dapat menyulitkan proses pendaftaran dan memperlambat pengolahan dokumen. Hal ini bisa terjadi karena kurangnya pemahaman masyarakat terkait persyaratan berkas atau kurangnya panduan yang jelas dari pihak BPN.
- 4) Proses revisi berkas yang tidak kunjung diperbaiki menjadi hambatan lain dalam pendaftaran tanah

online. Ketika terdapat kesalahan atau kekurangan dalam berkas, jika revisi tidak dilakukan dengan cepat, berkas tersebut dapat ditutup karena waktu pendaftaran sudah habis. Kurangnya koordinasi antara pihak BPN dan pemohon serta keterbatasan akses pemohon untuk melakukan revisi secara cepat dapat menjadi penyebab utama masalah ini.

Berdasarkan kendala diatas yang didapatkan berdasarkan hasil penelitian perlu adanya solusi yang dilakukan terkait kendala yang dialami. Solusi menurut peneliti yang dapat dilakukan, yaitu:

1. Peningkatan Panduan dan Edukasi:

BPN dapat meningkatkan panduan dan edukasi kepada masyarakat terkait persyaratan berkas, prosedur pendaftaran, dan langkah-langkah revisi. Kampanye penyuluhan dapat dilakukan melalui berbagai media, seperti sosial media, seminar, dan workshop, guna meningkatkan pemahaman masyarakat terkait tata cara yang benar dalam melakukan pendaftaran tanah online.

2. Peningkatan Komunikasi dengan Pemohon:

BPN perlu meningkatkan komunikasi dengan pemohon, baik melalui pemberitahuan secara langsung melalui platform online atau melalui kontak yang tersedia. Dengan

memberikan informasi yang jelas terkait revisi berkas dan memberikan panduan yang lebih spesifik, pemohon dapat lebih mudah memahami dan memenuhi persyaratan yang diperlukan.

3. Peningkatan Sistem dan Infrastruktur:

BPN perlu terus melakukan pemeliharaan sistem secara terjadwal dan cermat agar tidak mengganggu layanan pendaftaran tanah online. Upaya ini dapat mencakup pengoptimalan waktu maintenance agar tidak bertepatan dengan jam sibuk pendaftaran atau memberikan alternatif akses layanan selama periode maintenance.

4. Peningkatan Aksesibilitas Layanan:

BPN dapat memperluas aksesibilitas layanan dengan meningkatkan infrastruktur digital di daerah-daerah yang masih memiliki keterbatasan. Ini bisa melibatkan kerja sama dengan penyedia layanan internet, pemerintah daerah, atau pengembangan aplikasi berbasis mobile untuk memudahkan akses bagi masyarakat yang tinggal di daerah terpencil.

5. Mengoptimalkan Proses Revisi Berkas:

BPN dapat memperbaiki proses revisi berkas dengan memberikan alur yang jelas dan memastikan bahwa pemohon memiliki akses yang memadai untuk melakukan perubahan sesuai dengan persyaratan yang ditentukan. Dengan

demikian, revisi dapat dilakukan dengan cepat sehingga tidak ada berkas yang ditutup karena batas waktu pendaftaran.

6. Penggunaan Teknologi Canggih:

Penerapan teknologi canggih seperti kecerdasan buatan (AI) untuk memverifikasi dan mendeteksi kesalahan pada berkas dapat membantu meminimalisir berkas yang tidak jelas. Dengan demikian, proses pendaftaran dapat berlangsung lebih lancar dan efektif.

Upaya-upaya ini perlu dilakukan secara berkelanjutan dengan melibatkan kerjasama antara BPN, pemerintah daerah, pihak terkait, dan masyarakat. Dengan pendekatan holistik, diharapkan pendaftaran tanah secara online dapat memberikan manfaat maksimal dan mempercepat proses pelayanan kepada masyarakat.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

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

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

datang ke Kantor BPN Kota Pekalongan sesuai jadwal yang ditentukan.

2. Berdasarkan penjelasan yang diberikan, dapat disimpulkan bahwa layanan loket online di Kantor Pertanahan Kota Pekalongan telah memberikan sejumlah manfaat signifikan. Meskipun terdapat beberapa kendala dan kelemahan yang disoroti oleh peneliti, secara umum, layanan ini berhasil memberikan keefektifan dalam proses pendaftaran sertifikat tanah. Adanya kemudahan akses, pengurangan biaya dan waktu, serta efektivitas dalam mengatasi antrian di loket menjadi poin positif yang diakui oleh para responden. Namun, efektivitas layanan ini masih terbatas pada tahapan penginputan berkas secara online, dan proses selanjutnya masih mengharuskan pengguna untuk menyerahkan dokumen seperti bukti pembayaran, output pendaftaran dan SPS (Surat Perintah Setor) dengan mendatangi Kantor Pertanahan Kota Pekalongan secara fisik. Oleh karena itu, saran untuk meningkatkan efektivitas layanan ini mencakup peningkatan integrasi antara proses online dan offline, serta pembenahan infrastruktur teknologi guna mendukung pengalaman pendaftaran tanah secara online secara menyeluruh. Dari perspektif hukum, layanan loket online dianggap efektif karena telah memenuhi beberapa faktor penegakan hukum, seperti adanya regulasi yang mendukung, pelaksanaan yang

dilakukan oleh pihak terkait, fasilitas pendukung yang memadai, partisipasi masyarakat, dan kesesuaian dengan kebiasaan dan budaya masyarakat modern.

B. Saran

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

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

DAFTAR PUSTAKA

- Arif Rahman, Muammar, *Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah*, *Juridica : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Volume 3 Nomor 1, November 2021.
- Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Tanah*, Alumni, Bandung
- Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arloka Surabaya, Hal.78
- Masriani, Yulies Tiena. “Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak.” *Jurnal Usm Law Review* 5, No. 2 (October 30, 2022): 539.
- Ramadhani, Rahmat. “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah” 2, No. 1 (2021).
- Rakhmansyah, Ana, Budi, *Pelayanan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Di Masa Pandemi Covid-19*, *Jurnal Notarius*, Volume 14 Nomor 1 (2021), Hal.406
- Shella Aniscasary Shella And Risti Dwi Ramasari. “Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021.” *Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan* (March 8, 2022): 1–14.

- Silviana, Ana. “Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia.” *Administrative Law* 4, No. 1 (2021).
- Siregar, Elizabeth, And Dony Yusra Pebrianto. “Sosialisasi E-Sertifikat Tanah Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum Di Indonesia” 5 (2021).
- Suhattanto, Muh Arif, Sarjita Sarjita, Sukayadi Sukayadi, And Dian Aries Mujiburohman. “Kualitas Data Pertanahan Menuju Pelayanan Sertifikat Tanah Elektronik.” *Widya Bhumi* 1, No. 2 (December 20, 2021): 100–114.
- Sulistyowati, Erna Dwi, And Rahayu Subekti. “Pengaturan Dan Kepastian Hukum Penerbitan Sertifikat Elektronik Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia” (N.D.).
- apriani, Desi, And Arifin Bur. “Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia.” *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, No. 2 (December 8, 2020): 220–239.
- Azizah, Annisa Kurnia Nur. “Inovasi Layanan Rakyat Untuk Sertifikat Tanah (Larasita) Di Kantor Pertanahan Kota Magelang.” *Jurnal Nusantara Aplikasi Manajemen Bisnis* 6, No. 2 (October 26, 2021): 233–241.
- Chasana, Savira Uswatun, Supri Hartono, And Anggraeny Puspaningtyas. “Strategi Pengurusan Sertifikat Tanah Pelayanan Peralihan Hak (Jual-Beli) Pada Kantor Pertanahan Kota Mojokerto” 2, No. 3 (2022).

- Maududi, Mukhlis Muhammad, Gilang Kumari Putra, And Zulfahmi Yasir Yunan. “Komunikasi Hukum Penyuluhan Sertifikasi Tanah Wakaf Muhammadiyah” (2019).
- Mujiburohman, Dian Aries. “Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl).” *Bhumi: Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 4, No. 1 (July 24, 2018). Accessed May 6, 2023.
- Nur Hidayani, Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia, *SASI: Jurnal Terakreditasi Nasional*, Volume 27 Nomor 3, Juli - September 2021, Hal. 335
- Sembiring, J. J., & SH, M. (2010). *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Visimedia.
- Sibuea, Harris Yonatan Parmahan. “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali” 2, No. 2 (2011).
- Silviana, Ana. “Kajian Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah” 7 (2012).
- . “Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia.” *Administrative Law* 4, No. 1 (2021).
- Sion Sihombing, Liyanti Damena Putri. “Pengadaan Aplikasi Online Arsip Vital Keluarga Cerdas (ARVIGADAS) Oleh Pemerintah Sebagai Sarana Pencegah Sengketa Tanah Dalam Masyarakat Pasca Terjadinya Bencana.” *Jurnal Kearsipan* 16, No. 2 (November 16, 2022): 87–100.

- Susanto, Bronto. “Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997” (1997).
- Soekanto, Soerjono, 2008, Faktor-Faktor Mempengaruhi Penegakan Hukum, PT. Raja Grafindo Persada Jakarta.
- Tehupeiory, A. (2012). Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia. Raih Asa Sukses.
- Urip Santoso, S. H. (2019). Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah. Prenada Media.
- Waskito, M. S. (2019). Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia. Kencana.
- Wirdaniati, Wida, Irman Firmansyah, Vidya Mar’atusholikha, And Siti Nurhajanah. “Model Legalisasi Sertifikasi Tanah Di Perdesaan Dan Proyeksi Terhadap Nilai Manfaat Kepemilikan.” *Jurnal Hukum* 38, No. 2 (July 17, 2022): 122.
- Wahyu Baskoro, Jurisdiction Overview Implementation Of Rights Transfer To Land & Building Registration With Selling-Buying Deed , Sultan Agung Notary Law Review (Sanlar) , Vol. 3 No 2 (2021): June 2021, Hal.10
- Salim HS and Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 37
- Lexy J Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif (Bandung: Remaja Rosada Karya, 2019),

Suteki dan Galang Taufani, Suteki & Galang Taufani, Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, Dan Praktik),
Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D, (Bandung; Alfabeta, 2021),

LAMPIRAN

1. Wawancara dengan Ibu Fery Mega dan Bapak Hendri Priyono



2. Wawancara dengan warga Kota Pekalongan (Responden)



Draf Wawancara

- a. Ibu Fery Mega (Staff Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor BPN Kota Pekalongan)
 - 1) Di bagian apa anda bekerja?
 - 2) Bagaimana sistem pelayanan di Kantor BPN Kota Pekalongan?
 - 3) Berapa jumlah pendaftaran tanah secara online dan offline pada tahun 2020 hingga tahun 2023 di Kantor BPN Kota Pekalongan?
 - 4) Apakah pelaksanaan pendaftaran tanah secara online di Kantor BPN Kota Pekalongan sudah efektif?
 - 5) Bagaimana kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara online di Kantor BPN Kota Pekalongan?
- b. Bapak Hendri Priyono johan (Staff Kepegawaian Umum Kantor BPN Kota Pekalongan)
 - 1) Bagaimana perbedaan tatacara antara pendaftaran online dan pendaftaran offline?
 - 2) Apa saja yang membedakan sertifikat elektronik dengan sertifikat konvensional?
 - 3) Dilihat dari sisi waktu, biaya, kemudahan akses, keamanan apakah sertifikat elektronik lebih efektif dari sertifikat konvensional?

- c. Pertanyaan kepada responden
- 3) Bagaimana pengalaman Saudara dalam melakukan pendaftaran sertifikat tanah secara online di Kota Pekalongan? Apakah prosesnya mudah atau sulit?
 - 4) Menurut saudara, apakah pendaftaran sertifikat tanah online membantu mengurangi biaya dan waktu dibandingkan dengan metode konvensional?
 - 5) Bagaimana pendapat Saudara tentang aksesibilitas layanan pendaftaran sertifikat tanah online?
 - 6) Menurut Saudara, apakah pendaftaran sertifikat tanah online lebih efektif daripada melalui proses konvensional secara offline?
 - 7) Apakah Saudara mengalami kendala atau hambatan selama proses pendaftaran sertifikat tanah online?

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Data Pribadi

Nama : Muhammad Rizqi Ahsan
Tempat/ Tgl Lahir : Pekalongan, 17 Mei 2001
Agama : Islam
Status : Belum Menikah
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Jl. KHM Mansyur Gg.8 No.9 Bendan
Kergon, Kota Pekalongan.
Telepon (HP) : 087788133692
E-mail : Rizqiahsn@gmail.com

B. Pendidikan

2007-2013 : SDIT Ulul Albab Pekalongan
2013-2016 : SMPIT Assalaam Pekalongan
2016-2019 : SMAIT Ihsanul Fikri Mungkid

C. Pengalaman Organisasi

2020-2022 : KAMMI UIN Walisongo

Demikian Surat Riwayat Hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dapat dipertanggungjawabkan.

Hormat Saya,



(Muhammad Rizqi Ahsan)