

Efektivitas Proses Pengurusan Pertanahan Berbasis Online Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dikaitkan Dengan Sistem Pendaftaran Tanah*

Desni Irwini Savitri,¹ Ramlani Lina Sinaulan,²

Anriz Nazaruddin Halim³

Universitas Jayabaya Jakarta

 [10.15408/jlr.v5i1.31040](https://doi.org/10.15408/jlr.v5i1.31040)

Abstract

Today's globalized society is emerging due to advances in information and transportation technology related to complex public affairs, including the issue of online land registration at PPAT offices, an area that is emerging in parallel with the modernization process in all countries. As social and environmental changes affect the development of land management, including the government's intention to serve the community, the traditionally manual field of land management has shifted to a technology-based administrative bureaucracy. In this study, the authors used qualitative research methods and normative research types. As for the results of this study, online service applications in land registries still cannot effectively support PPAT in the execution of specific tasks related to transfer of land rights in land registration data maintenance, as online applications do not change the process, online time and cost PPAT is easier to practice effectively and efficiently, it takes longer because there are many hurdles like repetition, NIB exam and drawing are not online, so registration documents, even if they are online, have to be checked at the state office.

Keywords: Land Deed Making Officer; Land Registration System; Online Based

* Received: February 21, 2022, Revision: April 20, 2022, Publish: December 31, 2022.

¹ **Desni Irwini Savitri** adalah Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, Email: desniirwinisavitri@gmail.com

² **Ramlani Lina Sinaulan** adalah Dosen Pembimbing di Program Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya.

³ **Anriz Nazaruddin Halim** adalah Dosen Pembimbing di Program Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya.

A. PENDAHULUAN

Tanah mempunyai kedudukan yang strategis bagi pembangunan bangsa, atas dasar hak menguasai dari Negara, maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah.⁴ Pada umumnya sebutan tanah selalu dikaitkan dengan hak atas tanah yang diberikan atau dimiliki oleh seseorang, agar dapat dinikmati manfaatnya, dan digunakan sesuai dengan peruntukannya.⁵ Dalam kamus besar Bahasa Indonesia tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi, sedangkan makna dari hak atas tanah adalah tanahnya, dalam artian bukan hanya sebagian tertentu dari permukaan bumi melainkan segala kandungan dan isi yang ada di dalamnya.⁶

Pengelolaan bidang pertanahan di Indonesia dalam kegiatan pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) berperan menetapkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh pemilik hak yang berkepentingan untuk dituangkan dalam suatu akta otentik. Secara normatif, PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang menjadi dasar pendaftarannya. Tugas utama dan kewenangan PPAT melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Perbuatan hukum mengenai hak atas tanah disebut akta otentik. Akta PPAT sebagai akta otentik merupakan tuntutan akan kepastian hukum, apabila terjadi suatu sengketa dan harus dibuktikan kebenarannya di Pengadilan.⁷

Untuk melaksanakan tugas tersebut, Pemerintah harus mampu melaksanakan reformasi undang-undang pertanahan, yaitu di bidang partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan pemerintahan, guna mewujudkan pemerintahan yang akuntabel, efektif, profesional, dan bebas dari korupsi.⁸ Kebijakan hukum pertanahan dan aturan hukum pertanahan saat ini

⁴ S. Chandra. (2005). *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Grasindo. Jakarta. h.3.

⁵ Suhariningsih. (2009). *Tanah Terlantar (Asas dan Pembaharuan Konsep menuju Penerbitan)*, Prestasi Pustaka, Jakarta, h.60.

⁶ Tanti Yuniar. (2009). *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Agung Media Mulia, Jakarta. h.346.

⁷ Marni Emmy Mustafa. (2016). *Bunga Rampai Hukum dan Peradilan*, Alumni: Bandung. h.444.

⁸ Widhi Handoko. (2014). *Kebijakan Hukum Pertanahan, Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Yogyakarta: Thafa Media. h.2.

sudah sering dibenahi, akan tetapi hasil penerapan pada sistem birokrasi dan pelayanan publik Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut ATR/BPN) masih jauh dari realisasi nilai keadilan sosial.

Berdasarkan aduan dari masyarakat umum, terdapat kekurangan profesionalisme, diskriminasi, konflik kepentingan, tertunda berkepanjangan, menyalahgunakan wewenang, penyimpangan mekanisme, permintaan imbalan uang, dan prosedur yang tidak patut. Oleh karena itu dan mengingat bahwa ATR/BPN merupakan satu-satunya lembaga yang mampu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, daerah, dan sektoral di bidang pelayanan publik, diperlukan strategi yang tepat untuk meningkatkan kualitas pelayanan publik yang diberikan oleh organisasi.

Banyaknya laporan terkait masalah pertanahan di atas menjadikan kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menggunakan teknologi informasi dan komunikasi untuk melakukan berbagai tertobosan dan inovasi. Salah satunya terpenting yang harus dilakukan adalah mengubah cara layanan pemerintah diberikan kepada masyarakat dari manual menjadi berbasis *online*, dengan fokus pada pegurusan sertifikat tanah. Tercatat 13 inovasi pertanahan yang diciptakan ATR/BPN dan beberapa inovasi yang telah digunakan di Kantor Pertanahan sejak Januari 2017 antara lain poin 8 terkait Pelayanan Pendaftaran Online (Layanan Loker dan Layanan Permata) dan aplikasi pendampingnya yang dikenal dengan Aplikasi Layanan Online Kantor Pertanahan. Aplikasi Layanan Online Kantor Pertanahan adalah program yang digunakan PPAT untuk menyelesaikan tiga jenis pertanahan yang dimohonkan dengan memasukkan masing-masing user ID PPAT yang diberikan kepada mereka pada waktu pelatihan *PPAT Online*.

Paparan di atas terlepas dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (kemudian disebut PPAT) dalam pemenuhan tugas jabatannya yang diketahui bahwa sebelum adanya Aplikasi Layanan *Online* Kantor Pertanahan, pengurusan pertanahan tersebut dilakukan secara manual yaitu PPAT melengkapi berkas-berkas yang ditentukan kemudian diantar ke Kantor Pertanahan. Setelah menjadi Layanan Pertanahan *Online*, sebagian besar berkas yang telah dilengkapi (semua berkas merupakan berkas yang sama pada saat proses manual) harus terlebih dahulu *diinput* melalui Aplikasi Layanan *Online* Kantor Pertanahan dengan *user ID* PPAT yang sesuai. Oleh karena itu, PPAT harus mendaftarkan sendiri berkas-berkas tersebut secara *online*.

Terhadap pelaksanaan peralihan hak atas tanah dengan jual beli, PPAT wajib melengkapi persiapan berkas berupa Akta Jual Beli, Pengikatan Jual Beli (jika ada), fotokopi masing-masing individu berupa Kartu Tanda Penduduk

(KTP), atau Pasport yang dilegalisir, Kartu Keluarga yang dilegalisir, Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB), bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPh), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta asli surat kuasa pengurusan, kuasa jika memakai kuasa dalam Akta Jual Beli, dll yang diperlukan (tergantung kondisi berkas). Dalam hal ini di-*input* oleh PPAT adalah AJB, Sertipikat, PBB, Bukti Pembayaran PPh, dan BPHTB.

Aplikasi pengurusan *Online* tersebut dibuat mengingat asas-asas pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai dasar atau yang menjiwai pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana Asas-asas pendaftaran tanah Pasal dua dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

1. Asas sederhana, yaitu bahwa prosedur pendaftaran tanah mudah dipahami oleh pihak-pihak yang terlibat, khususnya pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman, yaitu bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan yang dimaksudkan.
3. Asas terjangkau, yaitu peraturan tentang pendaftaran tanah terjangkau bagi pihak-pihak yang berkepentingan, terutama dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang ditawarkan sebagai bagian dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
4. Asas mutakhir, yaitu kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya.
5. Asas terbuka, yaitu masyarakat umum dapat mengetahui atau memperoleh keterangan-keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten

Mengenai hal-hal khusus terkait dengan asas sederhana, penerapan asas dalam hal ini dalam pengurusan pertanahan melalui penggunaan aplikasi *online* yang difokuskan pada pengajuan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Karena tujuan *online* pada awalnya adalah menyederhanakan proses dibandingkan sebelumnya manual. Penerapan aplikasi layanan *Online* justru menjadi tidak sederhana dapat diberi contoh misalnya kasus peralihan hak atas tanah yang sertipikatnya lama dan/atau tanpa punya Nomor Identifikasi Bidang (NIB), maka harus terlebih dahulu diurus ke Kantor Pertanahan agar sistem bisa menerima, hal ini menyebabkan prosesnya bertambah dan waktu pengurusan pun lebih lama bila dibandingkan dengan proses manual

pendaftaran tanah peralihan baik sertipikat lama dan juga sertipikat yang tidak punya NIB bisa langsung diproses balik namanya di Kantor Pertanahan.

Mengurangi kontak langsung dengan petugas di Kantor Pertanahan tidak akan dapat disederhanakan karena tetap harus kontak langsung berkaitan dengan berkas yang diserahkan dan juga harus diperiksa terlebih dahulu pada saat itu juga mendapatkan Surat Perintah Setor (selanjutnya disebut SPS) untuk membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak atau disebut SPS. Hal inilah yang akan dikaji lebih dalam, yakni apakah dengan adanya Aplikasi pelayanan *Online* Kantor Pertanahan menyederhanakan proses pengurusan pertanahan khususnya mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah, sehingga secara efektif mendukung sebagian dari proses pengurusan pertanahan yang dikerjakan oleh PPAT sesuai tugasnya. Sebagaimana telah dijelaskan di atas, salah satu tujuan utama dari aplikasi ini yaitu untuk memudahkan pekerjaan PPAT.

Efektivitas menurut Amin Tunggul Widjaya, adalah hasil dari pengarahannya keputusan yang tepat membantu pencapaian misi dan/atau tujuan perusahaan.⁹ Sedangkan menurut Sondang P.Siagian konsep efektivitas adalah pemanfaatan sumber daya, sarana dan prasarana sampai jumlah tertentu yang sebelumnya secara sadar digunakan untuk pelayanan kegiatan yang dilakukan untuk menghasilkan barang dan jasa sesuai dengan pelayanannya. Kinerja efektivitas menunjukkan bahwa keberhasilan dari segi tercapai atau tidak mencapai tujuan yang telah ditetapkan, saat hasil kinerja mendekati target, ini berarti efektif meningkat.

Kenyataannya peneliti menemukan Akta Jual Beli yang tidak dapat diproses pendaftarannya secara efektif di Kantor Pertanahan telah menggunakan *system online* yang seharusnya mempermudah proses pendaftaran haknya seperti Akta Jual Beli Nomor 82/Solear/2020 yang dibuat oleh PPATS Solear ditolak kantor Pertanahan pendaftaran tanahnya secara *online* akibat PPATS sementara tersebut belum terdaftar secara *online* sementara proses jual beli telah dituangkan dan pendaftaran PPATS online sedang dalam proses yang menunggu sangat lama kemudian ditemukan persolana jual beli tanah yang henti pembuatan aktanya akibat setelah dilakukan pengecekan sertipikat *online* diketahui adanya Nomor Induk Bidang (NIB) sebanyak lima bidang dalam satu Sertipikat Hak Milik yang dimiliki Mas Ni sementara pemilik sertipikat (Mas Ni) tidak tau menahu mengapa dalam sertipikatnya

⁹ Amin Tunggul Wijaya. (1993). *Manajemen Suatu Pengantar*, Cetakan Pertama, Jakarta: Rineka Cipta Jaya. hlm. 32

terdapat NIB sebanyak lima bidang.

B. METODE PENELITIAN

Dalam Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan metode yuridis normatif didukung empiris. Penelitian hukum normatif merupakan suatu cara sistematis dalam melakukan sebuah penelitian berupa produk perilaku hukum, misalnya mengkaji peraturan Perundang-Undangan.¹⁰ Dalam penelitian ini teknik pengumpulan bahan hukum yang dipergunakan melalui studi kepustakaan (*library research*) dan studi lapangan (*field research*). Diketahui penelitian hukum normatif penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka saja yaitu pada bahan hukum sekunder. Pengumpulan data tersebut dilakukan dengan mempelajari data mengenai hal-hal yang berupa catatan, transkrip, surat kabar dan pandangan yang relevan dengan pokok masalah dan sumber-sumber referensi umum serta referensi khusus yang secara langsung disesuaikan dengan masalah yang dibahas. Sedangkan pengumpulan data lapangan ini dimaksudkan untuk memperoleh data primer berupa wawancara kepada narasumber yang berkaitan dengan materi penelitian.

C. HASIL TEMUAN DAN PEMBAHASAN

1. Proses Pengurusan Pertanahan Dengan Aplikasi Layanan *Online* Pada Kantor PPAT

Sertipikat tanah yang terbitkan melalui Proses pengurusan pertanahan dengan aplikasi layanan *Online* menjadi alat bukti hak kepemilikan atas tanah lahir dari rangkaian sistem pendaftaran tanah *stelsel publisitas negatif* (berunsur positif) menunjukkan Akta PPAT telah dilakukan pendaftaran kekantor pertanahan yang bila sistem *online* di Kantor PPAT menuju kepastian jaminan hukum pada *stelsel publisitas negatif* (berunsur positif) dalam sistem birokrasi dan pelayanan publik BPN.

Aplikasi layanan *Online* pada Kantor PPAT menunjukkan bahwa kebijakan hukum pertanahan pada sistem tersebut tentunya sesuai cita-cita bangsa Indonesia sesuai pasal 33 (3) UUD NRI 1945, yaitu keadilan sosial dalam penguasaan, penggunaan, pemilikan dan pemanfaatan hak atas tanah untuk kesejahteraan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki. (2005). *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group. h.32.

Proses pengurusan pertanahan dengan aplikasi layanan *Online* pada Kantor PPAT berkaitan dengan objek pendaftaran tanah sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah kecuali tanah negara maka dibukukan dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Objek pendaftaran tanah bila dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran tanah (*registration of titles*) bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deed*). Sasaran yang hendak dicapai dalam bidang hukum dengan pelaksanaan pembangunan jangka Panjang adalah terwujudnya kesadaran dan kepastian hukum dalam masyarakat yang semakin mantap sedangkan arah kebijaksanaan pembangunan di bidangnya intinya adalah pembangunan diarahkan untuk meningkatkan kesadaran hukum, menjamin penegakan, pelayanan dan kepastian hukum serta mewujudkan tata hukum nasional.¹¹

Pendaftaran tanah dalam ketentuan Undang-Undang Dasar Pokok-pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menganut sistem pendaftaran hak bukan sistem pendaftaran akta. Sistem pendaftaran hak adalah dimana buku tanah tempat mendaftarkan hak yang dialihkan atau dibebankan berdasarkan akta PPAT. Pengecekan sertipikat pengurusan pertanahan dengan aplikasi layanan *Online* pada Kantor PPAT menjadi wajib dengan diberlakukannya secara normatif Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Pengurusan pertanahan dengan menggunakan aplikasi *online* pada Kantor PPAT yang terhambat akibat terjadi perbedaan data manual dengan sistem data yang telah direkam dalam komputerisasi pertanahan maka kordinasi dikantor pertanahan memegang peranan penting yang dapat dilakukan dengan adanya keluwesan PPAT berkordinasi dan keterbukaan layanan kordinasi dengan kantor pertanahan dengan menyediakan *customer servise* yang selalu siap menjawab dan memberikan jalan keluar terhadap

¹¹ Sudikno Mertokusumo. (2019). *Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia*, Yogyakarta: Genta Publishing, hlm.13

kesulitan¹²

Proses birokrasi dalam pelaksanaan sistem pelayanan publik Badan Pertanahan Nasional agar efektif pelaksanaan dan pencapaian dari penggunaan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan hak atas tanah sebagaimana tujuan ketentuan Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dalam Pasal 19 ayat (1) untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia kemudian dalam Pasal 19 ayat (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya.

Proses kordinasi pengurusan pertanahan dengan aplikasi layanan *online* pada Kantor PPAT dari manual menuju *online* masih terdapat hambatan akibat ketidaktahuan sistem yang masih baru wajib dilakukan pembekalan system *online* pada PPAT mengingat hakekat pembangunan nasional terletak pada masalah pembaharuan cara berpikir dan sikap yang berkaitan dengan keseluruhan peralihan dari masyarakat yang tertutup kearah yang terbuka sebagaimana pendapat Muchtar Kusumaatmadja bahwa hakekat pembangunan nasional sesuai kondisi masyarakat Indonesia.¹³

Proses pengurusan pertanahan dengan aplikasi layanan *online* pada Kantor PPAT yang telah dipahami pelaksanaannya dan kordinasinya maka akan memudahkan pelayanan pertanahan yang memerlukan transportasi dan biaya bahkan waktu yang berbelit-belit dapat berubah menjadi cepat tepat dan terekam waktu proses masuk sampai hasil tanpa harus memperhitungkan jarak dan biaya bila dilakukan dengan layanan *online*. Proses pengurusan pertanahan dengan aplikasi layanan *Online* pada Kantor PPAT dalam prosesnya merupakan secara data secara elektronik merupakan serangkaian perangkat dan prosedur elektronik berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik atau sekumpulan data elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, electronic data interchange (EDI), surat elektronik, telegram, teleks, telecopy atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol, atau perforasi yang telah diolah yang memiliki arti atau dipahami.

¹² Hasil Wawancara dengan PPAT Yuli Prastiwi, SH., Mkn di Kota Tangerang, wawancara tanggal 10 April 2022

¹³ H. Abdul Manan. (2018). *Peranan Hukum dalam Pembangunan Ekonomi*, Jakarta: Prenadamedia. h.23

Kasus proses jual beli lainnya tidak dapat PPAT tuangkan kedalam Akta jual beli tanah karena saat PPAT melakukan pengecekan sertipikat *online* diketahui adanya Nomor Induk Bidang (NIB) sebanyak lima bidang dalam satu Sertipikat Hak Milik yang dimiliki Mas Ni (pihak penjual) sementara pemilik sertipikat Mas Ni tidak tau menahu mengapa dalam sertipikatnya terdapat NIB sebanyak lima bidang kartena tidak pernah melakukan permohona NIB atau perbuatan hukum lainnya yang berkaitan dengan timbulnya NIB dalam sertipikat tanahnya, dalam hubungan ini bahwa tiap-tiap tahap akan berpengaruh terhadap tahap lainnya.

Kendala lain dalam praktik terdapat beberapa sertifikat yang tidak bisa diproses, misalnya sertifikat yang belum mempunyai NIB. Sertifikat ini harus dilakukan pengurusan manual terlebih dahulu ke kantor pertanahan. Hal ini sangat berbeda dari proses manual, dimana semua berkas bisa masuk dan diproses dikantor pertanahan. Pengurusan NIB tentu menambah prosedur dan menambah jangka waktu pengurusan pertanahan berbasis *Online* dikarenakan diperlukannya menginput ke dalam sistem. Kendala ini tidak diperhitungkan dalam Aplikasi Layanan *Online*, jadi prosedur pengurusan pun bisa menjadi double dalam arti *online* dan manual, keduanya dikerjakan terhadap berkas yang sama supaya berkas tersebut bisa masuk ke kantor pertanahan.

Keuntungan sistem Torrens tersebut yaitu mengganti kepastian dari ketidak-pastian, *shilling* dan waktu penyelesaian dari bulanan menjadi harian (*efektif* dan *efisien*), mengubah menjadi singkat (*efektif*) serta jelas dari ketidak-jelasan dan bertele-tele. Selain sistem Torrens dalam pendaftaran tanah diatas, dikenal pula sistem pendaftaran tanah yang lazim disebut Pendaftaran tanah dengan *Stelsel Publisitas Negatif* dari A.P. Parlindungan.¹⁴

Karakter *Stelsel Publisitas bertendensi positif* yang terlihat dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pada bagian PPAT diberikan tugas untuk meneliti secara material dokumen-dokumen yang diserahkan dan berhak untuk menolak pembuatan akta, pejabat yang berwenang (petugas) berhak menolak melakukan pendaftaran jika pemilik tidak wewenang mengalihkan haknya dan Pemerintah menyediakan model-model akta untuk memperlancar mekanisme tugas-tugas PPAT.

Nilai-nilai yang terkandung di dalam Pendaftaran tanah yang dianut

¹⁴ A.P. Parlindungan. (2009). *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997, Bandung: Mandar Maju. hlm 36.

sistem Torrens mempunyai kelebihan, yaitu:¹⁵ 1). Menetapkan biaya-biaya yang tak dapat diduga sebelumnya; 2). Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang; 3). Meniadakan kebanyakan rekaman; 4). Secara tegas menyatakan dasar hanya melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak tersebut dalam sertipikat; 5). Meniadakan pemalsuan; 6). Tetap memelihara sistem tersebut tanpa menambah taksasi yang menjengkelkan, oleh karena yang memperoleh kemanfaatan dari sistem tersebut yang membayar biaya; 7). Meniadakan alas hak pajak; 8). Memberikan suatu alas hak yang abadi, oleh karena negara menjaminkannya tanpa batas.

Proses pengurusan pertanahan dengan aplikasi layanan *online* pada Kantor PPAT sebagaimana keuntungan sistem Torrens tersebut mengganti kepastian dari ketidak-pastian, *shilling* dan waktu penyelesaian dari bulanan menjadi harian (*efektif* dan *efisien*), mengubah menjadi singkat (*efektif*) serta jelas dari ketidak-jelasan dan bertele-tele.¹⁶ Seluruhnya akan berjalan lancar bila ketika ada sistem yang terhenti/menyangkut akibat adanya data yang berbeda maka pintu koordinasi antara kantor PPAT dan Kantor Pertanahan harus terbuka dan kondusif.

PPAT adalah pembantu kepala Kantor Pertanahan dalam hal pendaftaran peralihan tanah dan pengurusan pertanahan dengan aplikasi layanan *online* pada Kantor PPAT merupakan bentuk efektifitas hukum pendaftaran tanah sejalan dengan Roscoe Pound yang mengajarkan bahwa hukum yang baik adalah hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup di dalam masyarakat (*the centre of gravity of legal development lies not legislation, nor in juristic, nor in judicial decision, but in society*).¹⁷

Rumusan tersebut menunjukkan kompromi antara hukum tertulis sebagai kebutuhan masyarakat yaitu hukum demi adanya kepastian hukum dengan *living law* sebagai wujud penghargaan terhadap pentingnya peranan masyarakat dalam pembentukan hukum. Kesadaran yang rendah dari PPAT, Pegawai Kantor pertanahan bahkan masyarakat yang mempersulit tentunya akan menghambat penegakan hukum, adapun langkah yang bisa dilakukan adalah sosialisasi dengan melibatkan lapisan-lapisan social karena hukum

¹⁵ RMAB Kusuma. (2006). *Negara Kesejahteraan dan Jaminan Sosial*, Jurnal Konstitusi, Vol. 3, Februari 2006, Mahkamah Konstitusi, Jakarta. hlm. 160

¹⁶ Widhi Handoko. (2014). *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Yogyakarta: Thafa Media. hlm. 129

¹⁷ MDA Freeman. (2009). *Llyod's Introduction to jurisprudence*, London, Steven&Sons, Fifth Edition, 1985, hlm.659-700 dalam Buku Sulistyowati&Sidarta, *Metodologi Penelitin Hukum Konstelasi dan Refleksi*, Jakarta: Buku Obor. hlm.25

harus memerhatikan hubungan antara perubahan-perubahan sosial dengan hukum yang pada akhirnya hukum bisa efektif sebagai sarana pengatur perilaku masyarakat.

2. Faktor Kebudayaan

Proses pengurusan pertanahan dengan aplikasi layanan *online* pada Kantor PPAT bila telah terbiasa dilakukan dan menjadi kebiasaan menjadi kebudayaan yang baik berkaitan erat dengan faktor masyarakat, sengaja faktor kebudayaan dibedakan dengan faktor masyarakat karena sistem nilai-nilai yang menjadi inti dari kebudayaan spiritual atau nonmaterial sebagai suatu sistem (atau subsistem dari sistem kemasyarakatan), maka hukum mencakup, struktur, substansi, dan kebudayaan.

Struktur mencakup wadah atau bentuk dari sistem tersebut, umpamanya, menyangkup tatanan lembaga-lembaga hukum formal, hukum antara lembaga-lembaga tersebut, hak-hak dan kewajiban-kewajibannya, dan seterusnya. Adanya undang-undang serta peraturan mengenai pendaftaran tanah bagi pemegang sertipikat hak atas tanah jelas mempunyai perlindungan hukum tetap, karena didalam pemilikan suatu hak atas tanah akan mempunyai suatu bukti sebagai pemegang hak yaitu sertipikat, begitu juga dengan pemegang sertipikat pengganti yang mana sertipikat pengganti tersebut mempunyai fungsi yang sama dengan sertipikat hak atas tanah.

Kementrian Tata Ruang dan Tanah/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) satu-satunya institusi yang memiliki kewenangan melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sectoral mencakup kegiatan kebijakan serta kegiatan pelayanan publik kepada masyarakat, badan hukum swasta, sosial ataupun keagamaan serta institusi pemerintah harus sinergi dengan PPAT dalam pelayanan keperdataan peralihan tanah yang akan didaftarkan. PPAT membantu kepala kantor pertanahan dalam hal terwujudnya jaminan kepastian hukum atas tanah maka penerbitan sertipikat merupakan tujuan utama dalam pendaftaran hak atas tanah, sebagaimana ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok-pokok Agraria, memperoleh sertifikat tujuannya bukan sekedar mendapatkan fasilitas melainkan merupakan hak bagi pemegang Hak Atas Tanah yang dijamin oleh Undang-Undang.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria

dimana UUPA mengatur kewajiban bagi pemegang Hak untuk mendaftarkan hak atas tanahnya sehingga Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terbit dalam rangka *rechts cadaster* (pendaftaran tanah) bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak tanah karena alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.

Proses pengurusan pertanahan dengan aplikasi layanan *Online* pada Kantor PPAT menitik beratkan bagaimana proses peralihan yang dituangkan dalam Akta PPAT yang merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, tugas PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan (BPN) dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam rangka kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah.

Unsur-unsur Suatu akta dapat dikatakan otentik dapat disimak dalam Peraturan Kitab Hukum Undang-Undang Perdata dalam Pasal 1868 adalah: 1). Bahwa akta itu dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum; 2). Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum; 3). Bahwa akta itu dibuat dihadapan yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana dibuat.

Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian hukum dalam masyarakat adalah hukum yang berguna. Kepastian hukum oleh karena hukum memberi tugas hukum lain yaitu keadilan hukum serta hukum harus tetap berguna. Sedangkan kepastian hukum dalam hukum tercapai apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya dalam undang-undang. Undang-undang dibuat berdasarkan *rechtswerkelijkheid* (keadaan hukum yang sungguh-sungguh) dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah-istilah yang terdapat istilah-istilah yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan.¹⁸

Sistem *online* pada kantor PPAT berkaitan dengan layanan *online* Kantor pertanahan bila terjadi hambatan *online* pada kantor PPAT maka merupakan hambatan di kantor pertanahan juga sehingga menjadi tugas Kementerian Tata Ruang dan Tanah/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) satu-satunya institusi yang memiliki kewenangan

¹⁸ Sudikno Mertokusumo. (2010). *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Universitas Atmajaya Yogyakarta. hlm.147

melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan maka efektivitas proses pengurusan pertanahan berbasis *online* di Kantor PPAT berkaitan erat dengan aplikasi layanan *online* pada Kantor pertanahan maka sudah seharusnya Kantor Pertanahan dapat dan segera memberikan solusi bila terjadi hambatan berbasis *online* di Kantor PPAT.

Mewujudkan konsepsi, kebijakan dan system pertanahan nasional yang utuh dan terpadu serta pelaksanaan TAP MPR Nomor IX/MPR/2001 Tentang pembaharuan Agraria dan pengelolaan sumber Daya Alam, Badan Pertanahan Nasional melakukan Langkah-langkah :¹⁹

1. Penyusunan Undang-Undang penyempurnaan Undang-Undang Nomor Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Rancangan Undang-Undang Tentang Hak Atas Tanah serta Peraturan Undang-Undang lainnya di Bidang Pertanahan.
2. Pembangunan system informasi dan manajemen Pertanahan yang meliputi: a). Penyusunan basis data tanah-tanah asset negara/pemerintah/pemerintah daerah di seluruh Indonesia; b). Persiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftarantah dan penyusunan basis data penguasaan dan pemilikan tanah yang dihubungkan dengan *e-government*, *e-commerce* dan *e-payment*; c). Pemetaan kadastral dalam rangka inventarisasi dan regtrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan tehnologi citra satelit dan tehnologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan landreform dan pemberian hak atas tanah; d). Pembangunan dan pengembangan pengelolaann pembangunan dan pemanfaatan tanah melalui system informasi geografi dengan mengutamakan penetapan zona wasah beririgasi dalam rangka memelihara ketahanan nasional.

Proses pengurusan pertanahan dengan aplikasi layanan *Online* pada Kantor PPAT pada akhirnya tergantung pada pembuatnya layanan *online* kantor PPAT adalah rancangan kebijakan merupakan rancangan yang dianggap mampu menerjemahkan konsep dari berbagai ketentuan dari berbagai wadahnya baik yang bersikap regulative atau korektif yang saat

¹⁹ Arie Sukanto Hutagalung dan Markus Gunawan. (2008). *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada. hlm.81

dijalankann harus menjadiperhatian dari pemberi kebijakan pertanhan agar pemanfaatn tanah sebagai kebutuhan esensial menjadi pasti kemanfataannya.²⁰

3. Efektivitas Hukum Pendaftaran Pertanahan Berbasis *Online* Pada Kantor PPAT

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara tegas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguraguan multitafsir dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menjadikann konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk konsestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.²¹

Pembangunan Negara Indonesia berarti kita semua telah maklum pembentukan negara modern, susunan pembentukan undang-undang Modern, susunan pengadilan dasar demokrasi yang sehat di dalam pembangunan.²² Pembangunan berhubungan dengan pendaftaran tanah masuk dalam dalam hukum tanah yang merupakan bagian dari hukum agrarian dan menurut Sudikno Mertokusumo hukum agraria adalah kaidah-kaidah hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur agraria.²³

Dari efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto ditentukan oleh taraf kepatuhan masyarakat terhadap hukum, termasuk para penegak hukumnya sehingga dikenal asumsi bahwa taraf kepatuhan yang tinggi adalah indikator berfungsinya suatu sistem hukum, dan berfungsinya hukum merupakan pertanda hukum tersebut mencapai tujuan hukum yaitu berusaha untuk mempertahankan dan melindungi masyarakat dalam pergaulan hidup.²⁴

Efektivitas proses pendaftaran pertanahan berbasis *Online* pada kantor PPAT merupakan upaya mendesak akibat keperluan untuk membangun

²⁰ Arie Sukanti Hutagalung dan Markus. (2008). *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta: PT. Grafindo Persada. h.212

²¹ L.J.Van Apeldorn. (2004). *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet.XXX, Jakarta: Pradnya Paramita. h.11

²² Soerjono Wignjodipoero. (1967). *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Jakarta: PT. Tokok Gunung Agung. h.100

²³ Soedikno Mertokusumo. (1988). *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Jakarta: Karunika. h.1-2

²⁴ Soerjono Soekanto. (1985). *Efektivitas Hukum dan Peranan Saksi*, Bandung: Remaja Karya. h.7

bangsa dan negara dan kebutuhan masyarakat dan dikerucutkan dengan beberapa upaya antara lain :²⁵

1. Mempergunakan kebijakan dan tafsiran baru terhadap peraturan perundang-undangan agrarian dengan didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan dasar filosofis negara Pancasila
2. Meniadakan Lembaga yang terdapat dalam system feudal yaitu stelsel Apanage
3. Meniadakan Lembaga yang terdapat dalam system colonial yaitu tanah partikelir
4. Melakukan perubahan atas peraturan tentang persewaan tanah
5. Melakukan penertiban Lembaga perjanjian bagi hasil tanah pertanahan yang merupakan Lembaga yang terdapat dalam hukum adat melalui Undang-Undang.

Efektivitas proses pendaftaran pertanahan berbasis *online* pada kantor PPAT merupakan hasil dari kebijakan hukum pertanahan tentang stelsel publisitas negative bertendensi positif pada system birokrasi dan pelayanan public Badan Pertanahan Nasional agar mewujudkan nilai keadilan sosial dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan hak atas tanah. Hukum sengaja diciptakan dan dibuat oleh manusia untuk diberlakukan, dilaksanakan dan ditegakkan karena tanpa hukum kehidupan masyarakat tidak akan berjalan secara baik, masyarakat sendiri juga dibangun diatas pondasi hukum.²⁶

Efektivitas proses pendaftaran pertanahan berbasis *Online* pada kantor PPAT akan menciptakan keadilan di tengah masyarakat yang memerlukan layanan akan pendaftaran tanah yang efektif dan efisien sejalan dengan pendapat dari Jhon Raws bahwa sebuah masyarakat dikatakan baik apabila didasarkan pada dua prinsip yaitu *fairness* (kejujuran/keadilan) yang menjamin semua anggota apapun kepercayaan dan nilai-nilainya, kebebasan semaksimal mungkin dan *veil ignorance* (mengabaikan yang terselubung), yang hanya membenarkan ketidaksamaan sosial dan ekonomi apabila ketidaksamaan itu dilihat dalam jangka panjang justru menguntungkan mereka yang kurang beruntung.²⁷

²⁵ H. Muchsin, Imam Koeswahyono, Soimin. (2014). *Sejarah Kebijakan Hukum Agraria Nasional*, Bandung: PT. Reflika Aditama. h.35

²⁶ Satjipto Rahardjo. (1980). *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa: Bandung. h. 85.

²⁷ John Rawls. (2021). *A Theory of Justice*, Chambridge, Harvard University Press, hlm.11 dalam Suteki, *Politik Hukum Hak Atas Air*, Yogyakarta: Tafa Media. h. 20.

Maria S.W. Sumrdjono berpendapat bahwa efektivitas proses pendaftaran pertanahan berbasis *online* pada kantor PPAT dengan terbitnya Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilatar belakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum dibidang pertanahaan.

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah byang dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan Utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah yang dibebani dengan Hak tanggungan, atau hak milik atas tanah dibebani dengan HGB dan Hak Pakai.

Kelebihan dari pendaftaran yang dilakukan lancar/cepat dan pemegang yang sebenarnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak. Dalam pendaftaran di Australia, yang menganut sistem Torrens dapat dinyatakan sebagai berikut :²⁸

1. *Security of title*, kebenaran dan kepastian dari hak tersebut terlihat dari rangkaian peralihan haknya dan memberikan jaminan bagi yang memperolehnya terhadap gugatan lain.
2. Peniadaan dari keterlambatan dan pembiayaan yang berlebihan. Dengan adanya pendaftaran tersebut tidak perlu selalu harus diulangi dari awal setiap adanya peralihan hak.
3. Penyederhanaan atas alas hak dan yang berkaitan. Dengan demikian peralihan hak itu disederhanakan dan segala proses akan dapat dipermudah.
4. Ketelitian.

Adanya pendaftaran maka ketelitian sudah tidak diragukan lagi. Pendaftaran di Indonesia dikatakan mempergunakan Sistem Torrens, hanya tidak jelas dari negara mana kita meniru sistem tersebut, demikian juga di India, Malaysia, dan Singapura, dipergunakan Sistem Torrens.

Keadilan menurut Aristoteles adalah kelayakan dalam Tindakan manusia yang diartikan sebagai titik tengah diantara dua ujung ekstrim yang terlalu banyak dan terlalu sedikit yang bila mempunyai kesamaan yang telah

²⁸ Soedigdo dan Hardjosudarmo. (2005). *Masalah Tanah di Indonesia*, Jakarta: Penerbit Bhratara. hlm 197

ditetapkan maka akan menerima masing-masing bagian yang sama proporsinya diartikan keadilan.²⁹

Sistem negatif yang secara sebagian sistem dianut di Indonesia ternyata sistem sistem negatif berlaku di negara Belanda, Prancis, dan Filipina secara umum mempunyai karakteristik antara lain :³⁰

1. Pemindahan sesuatu hak mempunyai kekuatan hukum, akta pemindahan hak harus dibukukan dalam daftar-daftar umum.
2. Hal-hal yang tidak diumumkan tidak diakui.
3. Dengan publikasi tidak berarti bahwa hak itu sudah beralih, dan yang mendapatkan hak sesuai akta belum berarti telah menjadi pemilik yang sebenarnya.
4. Tidak seorang pun dapat mengalihkan sesuatu hak lebih dari yang dimiliki, sehingga seseorang yang bukan pemilik tidak dapat menjadikan orang lain karena perbuatannya menjadi pemilik.
5. Pemegang hak tidak kehilangan hak tanpa perbuatannya sendiri.
6. Pendaftaran hak atas tanah tidak merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah.

Pejabat pendaftaran tanah mendaftarkan hak-hak dalam daftar-daftar umum atas nama pemohonnya tanpa mengadakan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap pemohonnya sehingga pekerjaan pendaftaran peralihan hak dalam sistem negatif dapat dilakukan secara cepat dan lancar sebagai akibat tidak diadakannya pemeriksaan oleh pejabat pendaftaran tanah namun memiliki kelemahan tidak terjaminnya kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang disediakan dalam pendaftaran tanah.³¹

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka harus dilihat ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Pasal 19 Ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang digunakan menjelaskan kekuatan alat bukti yang dihasilkan oleh kegiatan pendaftaran tanah. menunjukkan bahwa sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang digunakan bukan sistem positif. Karena dalam sistem publikasi positif, alat bukti yang dihasilkan mempunyai sifat mutlak begitu sebaliknya dengan menyatakan alat

²⁹ M.Munandar Soelaeman. (1987). *Ilmu Budaya Dasar Suatu Pengantar*, Bandung: PT. Eresco. h.72

³⁰ Abdurrahman dan Soejono. (1998). *Prosedur Pendaftaran Tanah Hak Milik, Hak Sewa Bangunan, Hak Guna Bangunan*, Jakarta: Rineka Cipta. h. 77

³¹ K. Wantjik Saleh. (1985). *Hak Atas Tanah*, Jakarta: Balai Aksara, h.30

bukti tersebut sebagai alat bukti yang kuat ini menunjukkan bukan sistem negatif yang murni. Begitu juga kalau dilihat bahwa secara tegas bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum sebagaimana Pasal 19 Ayat (1) UUPA serta Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 dalam UUPA yang menyatakan pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat untuk peristiwa hukum dan perbuatan hukum tertentu mengenai tanah.³²

Praktek hubungan antara kantor PPAT dan Kantor pertanahan seharusnya memilih pendekatan yang professional agar dapat mengambil sejumlah manfaat dari hubungan kerja seperti:³³ 1). Sebagai wahana mekanisme komunikasi antara dua pihak; 2). Adanya situasi kemudahan berkomunikasi dari pada bersikap masing-masing; 3). Terdapat kemudahan memperoleh pandangan pekerja; 4). Dapat ikut mewujudkan disiplin pekerja dan perlakuan yang adil; 5). Memungkinkan terlibat dalam penyelesaian konflik dan penerapan prosedur keluhan; 6). Adanya legitimasi atas keputusan dan prosedur yang dibuat pemerintah.

Efektivitas proses pendaftaran pertanahan berbasis *Online* pada kantor PPAT berkorelasi dengan administrasi pertanahan berhubungan dengan berbagai aturan-aturan kepemilikan tanah diterapkan dan dioperasikan. Administrasi pertanahan baik formal atau informal terdiri dari berbagai pilihan sistem dan proses untuk pengelolaan yaitu :³⁴

1. Hak atas tanah yang mencakup alokasi hak atas tanah, batas batas bidang tanah yang hak tersebut dialokasikan, transfer dari satu pihak kepada pihak lain melalui dilokasikan, pemindahan dari satu pihak kepada pihak lain melalui penjualan, sewa, pinjaman, hadiah atau warisan, ajudikasi keraguan dan perselisihan mengenai hak dan batas-batas paket.
2. Regulasi penggunaan tanah yang meliputi perencanaan penggunaan tanah dan pengakuan hukum dan ajudikasi konflik penggunaan lahan.
3. Penilaian dan perpajakan tanah terkait pengumpulan pendapat melalui bentuk-bentuk penilaian tanah dan perpajakan, dan ajudikasi sengketa penilaian dan perpajakan tanah.

Efektivitas proses pendaftaran pertanahan berbasis *Online* pada kantor PPAT merupakan wujud perlindungan hukum dan gambaran kerjanya fungsi

³³ Ahmad Rizki Sridadi. (2016). *Pedoman Perjanjian Kerja Sama Bersama*, Malang: Empatdua Media, h.14

³⁴ Bernhad Limbong. (2012). *Reforma Agraria*, Jakarta: Pustaka Margaretha. h.54

hukum bertujuan mewujudkan keadilan, kemanfaatan, kepastian tentang hukum didalamnya dapat bersifat *preventif* (pencegahan sebelum terjadi kejahatan) serta bersifat *represif* (penindakan setelah terlanjur terjadi kejahatan).³⁵

Pada dasarnya terdapat dua faktor utama yang menyebabkan pelambat dan kurang efektifan reformasi birokrasi yaitu:³⁶

1. Penyeragaman strategi kebijakan dan pelaksanaan reformasi birokrasi, misalnya strategis tersebut terlalu menekankan pada penyeragaman kebijakan yang procedural yang bersifat *top down* tanpa mempertimbangkan kondisi spesifik pada struktur implementasi reformasi birokrasi di lapangan (*Street level*)
2. Faktor birokratisasi reformasi birokrasi dalam banyak kasus pemenuhan dokumen menjadi prioritas utama bukan pencapaian sasaran-sasaran reformasi yang bersifat substansial dengan tujuan dan target reformasi birokrasi substansial yang sesungguhnya dan manfaat belum merasakan manfaat dari hasil dan keoptimalan reformasi birokrasi tersebut.

Efektifnya pendaftaran tanah dengan berbasis online bertujuan yang sama dengan tujuan pokok hukum bila direduksi pada satu hal saja adalah ketertiban yang dijadikan syarat pokok bagi adanya masyarakat yang teratur. Tujuan lain hukum adalah tercapainya keadilan yang berbeda-beda isi dan ukurannya, menurut masyarakat dan jamannya. Selanjutnya untuk mencapai ketertiban diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia di masyarakat, karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian hukum dan 'ketertiban'.³⁷

Efektivitas proses pengurusan pertanahan berbasis *online* oleh PPAT dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut Indonesia yaitu sistem Publikasi Negatif bertendensi positif membutuhkan keselarasan dan kekompakan kinerja antara Kantor Pertanahan dan PPAT dalam melakukan pelayanan pendaftaran peralihan tanah yang sering terjadi ditengah masyarakat agar azas pendaftaran tanah yang disebutkan dalam Peraturan

³⁵ Satjipto Rahardjo. (2012). *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm 53.

³⁶ Roby Arya Brata. (2018). *Membangun Integritas, Akuntabilitas dan Efektivitas Pemerintah*, Jakarta: Pustaka Kemang. hlm.103

³⁷ Mochtar Kusumaatmadja. (1974). *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, Bandung: penerbit Bina Cipta. hlm.14

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 seperti azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka terealisasi tanpa penyimpangan.

Secara logis dan konsepsional dokumentasi dan perpustakaan hukum serta media dan personil merupakan prasarana bagi dapat dilaksanakannya program perkembangan hukum nasional yang merupakan perkembangan hukum dalam arti sebenarnya baik akan tetapi kenyataannya yang menyedihkan bahwa harus kita yang menghadapi dan berusaha mengatasi sekaligus karena masalah-masalah ini sudah terlalu lama terbengkalai.³⁸

Pertanahan berbasis *Online* merupakan kebijakan. Kebijakan memiliki pengertian yang bervariasi dalam kamus politik disebutkan bahwa:³⁹

1. Kebijakan adalah rangkaian konsep dan asas yang menjadi garis besar dan dasar rencana dalam pelaksanaan suatu pekerjaan, kepemimpinan dalam pemerintah atau organisasi.
2. Kebijakan juga adalah diartikan sebagai pernyataan cita-cita, tujuan, prinsip sebagai pedoman dalam mencapai sasaran.

Kenyataan yang terjadi terhadap penyimpangan terhadap azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka akan menghambat efektivitas proses pendaftaran pertanahan berbasis *Online* pada kantor PPAT harus segera di atasi dengan cara melakukan kekompakan kordinasi antara Kantor pertanahan dan PPAT agar kebijakan hukum pertanahan mampu mendorong masyarakat mencapai kesejahteraan dan kemakmuran sebagai bentuk tanggung jawab negara yang telah di amanatkan dalam Undang-Undang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Aplikasi Layanan *Online* masih kurang efektif dalam membantu PPAT melakukan tugas jabatannya jika ditinjau dari teori efektivitas hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto karena efektif tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor yaitu faktor hukumnya sendiri (undang-undang), faktor penegak hukum, faktor sarana atau fasilitas, faktor masyarakat dan faktor kebudayaan.

Pertama: Faktor yang pertama yaitu faktor hukumnya sendiri (undang-undang). Disini Undang-Undang yang mengatur layanan *Online* Kantor Pertanahan (LOKET) dan Pelayanan Mandiri Akta Tanah (PERMATA)

³⁸Mochtar Kusumaatmadja. (1974). *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Bandung: Penerbit PT. Alumni.

³⁹ Dedy Ismatullah, Asep A. Sahid Gatara, *Ilmu Negara Dalam Multiperspektif Kekuasaan, Masyarakat, Hukum dan Agama*, Bandung: Pustaka Setia, h. 80

yang diaplikasikan dengan Aplikasi Layanan *Online* Kantor Pertanahan belum terperinci dan signifikan masih secara umum peraturannya sehingga tata cara pelaksanaan diatur oleh kebijakan, kebijakan ini dikeluarkan sebagaimana personal masing-masing institusi contohnya satu inovasi ATR/BPN dengan pertimbangan untuk meningkatkan pelayanan, di Kota Tangerang berbeda dengan di Kabupaten Tangerang yang berkaitan dengan pendaftaran tanah secara sistem elektronik. Belum lagi rumusan secara lengkap terkait tata cara dan pelaksanaannya disampaikan kepada PPAT hanya melalui seminar dan pemberian modul. Kejelasan rumusan dari substansi aturan, turut mempengaruhi efektif tidaknya hukum sehingga mudah dipahami oleh target diberlakukannya aturan hukum tersebut, jadi harus dirancang dengan baik, ter sosialisasi secara merata ke seluruh wilayah dan mampu dipahami secara pasti.

Kedua: Faktor penegak hukum yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum. Contohnya mengenai layanan *Online* Kantor Pertanahan (LOKET) dan Pelayanan Mandiri Akta Tanah (PERMATA) dibentuk atau dikeluarkan oleh ATR/BPN dan diterapkan bersama dengan PPAT sebagai mitra ATR/BPN. Di awal pelaksanaannya, ATR/BPN melakukan seminar untuk mensosialisasikan pelaksanaan kebijakan *online* ini bersama dengan seluruh PPAT namun pada saat sosialisasi yang dibahas adalah mengenai prosedur teknis menggunakan Aplikasi Layanan *Online* Kantor Pertanahan. Sementara manfaat dan dasar yuridis pembuatan kebijakan, kurang dibukakan, hal ini tentu mempengaruhi pendapat beberapa PPAT/Pegawai PPAT dalam menanggapi kebijakan *online* ini. Dan sebagaimana diuraikan di atas, ATR/BPN dan PPAT berada dalam posisi yang mengapresiasi dan tidak mengapresiasi. Sementara sosialisasi yang optimal kepada seluruh target aturan hukum, turut menjadi faktor efektifnya hukum.

Ketiga: Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung. Dalam hal ini yaitu jaringan internet atau aplikasi yang digunakan untuk layanan *Online* Kantor Pertanahan (LOKET) dan Pelayanan Mandiri Akta Tanah (PERMATA) dimana fakta sekarang ini, transaksi elektronik menjadi bagian dari kehidupan sehari-hari, baik secara domestik maupun lintas negara. Transaksi elektronik telah memiliki ketentuan hukum baik secara nasional (UU ITE) maupun secara Internasional dengan berlakunya *United Nations Convention on the Use of Electronic Communication in International Contracts* pada 2005.

Hal tersebut tentu masih jauh berbeda dengan yang seharusnya bisa dikerjakan dalam sistem *online* Kantor Pertanahan sebagaimana yang dimaksud dalam penulisan tesis ini. Tidak adanya timbal balik antara para pihak secara online membuat sistem ini kurang efektif. Artinya bahwa PPAT masih

dihadapkan kepada orang dan bukan dihadapkan kepada sistem. Hal ini karena PPAT hanya melakukan penginputan dari Kantor, sementara proses selanjutnya tetap dikerjakan seperti biasa dalam hal ketika pengurusan manual. Yang dikerjakan sistem masih hanya pendaftarannya saja, seluruh proses misalnya terkhusus balik nama sertipikat, yang terjadi di Kantor Pertanahan masih tetap sama.

Aplikasi ini merupakan langkah yang baik bagi pembenahan dalam pengurusan pertanahan kalau saja sistem lebih canggih dari sekarang, karena sekarang masih kurang efektif, dengan kata lain perbedaannya dengan manual belum memberikan dampak terhadap kemudahan proses di kantor PPAT. Selain itu, sistem yang sering bermasalah dan juga termasuk Sumber Daya Manusia (SDM) di Kantor Pertanahan. Karena sebenarnya yang diharapkan ketika sistem ini diluncurkan adalah bahwa sampai hasil akhir bisa dikerjakan dari Kantor atau dari sistem, *touch* fisik ke Kantor Pertanahan benar-benar harus diminimalkan. Jadi kemudahan setelah *online* ini belum terasa.

Pengurusan pertanahan dengan Aplikasi Layanan *Online* memang tidak menyederhanakan proses dan jangka waktu penyelesaian pun tetap relatif, cepat selesainya tergantung kondisi berkas. Hal ini tentu menambah dalam ketidaksederhanaan proses dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sebelumnya prosedur dalam pengurusan pertanahan manual memang belum bisa dikatakan sederhana karena banyaknya prosedur yang harus dilaksanakan baik oleh pemegang hak maupun PPAT. Dan hadirnya aplikasi layanan *online* ini justru menambah ketidaksederhaan proses tersebut khususnya bagi PPAT. Sebagaimana yang disebutkan di atas, sekalipun penginputan berkas dan perjanjian dari Kantor PPAT terkesan teknis, dalam praktiknya tetap menyulitkan PPAT.

Pengurusan pertanahan ketika manual sepertinya lebih mudah daripada setelah *online* ini, karena yang diharapkan dengan hadirnya *online* ini adalah bisa menghemat waktu, padahal kenyataannya itu sangat relatif, kadang cepat kadang lama. Waktu manual juga demikian, pengurusan yang kita lakukan pun kadang cepat kadang lama. Sistem *online* ini harus ditingkatkan lagi, dan kalau mengharapkan supaya bagus, selain sistem harus siap, sumber Daya Manusia (SDM) juga harus siap.

D. KESIMPULAN

Proses pengurusan pertanahan dengan aplikasi layanan *Online* pada kantor PPAT adalah realisasi menuju kemakmuran dengan mewujudkan

kemutakhiran sistem namun masih terjadi hambatan *online* pada kantor PPAT merupakan hambatan kinerja kantor pertanahan juga sehingga Kementerian Tata Ruang dan Tanah/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) harus memberikan solusi cepat dan tepat mengingat pentingnya Akta PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa akta yang dibuat PPAT merupakan dasar dan/atau alas hak untuk melakukan permohonan pendaftaran peralihan tanah.

Aplikasi Layanan *Online* Kantor Pertanahan masih belum efektif dalam membantu kinerja PPAT dalam hal melakukan tugas jabatan secara khusus mengenai peralihan hak atas tanah dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah disebabkan aplikasi *online* tidak memberi perubahan proses, waktu, dan biaya seharusnya *online* memudahkan PPAT agar efektif dan efisien praktiknya justru lebih lama karena banyak kendala seperti berkas permohonan belum tentu diterima, koordinasi berlarut-larut, validasi sertipikat berulang, pengecekan NIB dan *Plotting* yang tidak *online*, sehingga berkas pendaftaran meski *online* tetap harus verifikasi ke Kantor Pertanahan

REFERENSI:

- A, Abdurrahman; S, Soejono. (1998). *Prosedur Pendaftaran Tanah Hak Milik, Hak Sewa Bangunan, Hak Guna Bangunan*, Jakarta: Rineka Cipta
- Apeldorn, L. J. Van. (2004). *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet.XXX, Jakarta: Pradnya Paramita
- Brata, Roby Arya. (2018). *Membangun Integritas, Akuntabilitas dan Efektivitas Pemerintah*, Jakarta: Pustaka Kemang
- Chandra, S. (2005). *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Grasindo
- Freeman, MDA. (2009). *Llyod's Introduction to jurisprudence*, London, Steven&Sons, Fifth Edition, 1985, hlm.659-700 dalam Buku Sulistyowati&Sidarta, *Metodologi Penelitiin Hukum Konstelasi dan Refleksi*, Jakarta: Buku Obor
- Handoko, Widhi. (2014). *Kebijakan Hukum Pertanahan, Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Yogyakarta: Thafa Media
- Hasil Wawancara dengan PPAT Yuli Prastiwi, SH., Mkn di Kota Tangerang, wawancara tanggal 10 April 2022

- Hutagalung, Arie Sukanti; M, Markus. (2008). *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta: PT. Grafindo Persada
- Hutagalung, Arie Sukanto; Gunawan, Markus. (2008). *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada
- I Imanuddin, RRD Anggraeni, A Rezki, NR Yunus, 2021. Criminal Acts of Defamation Due to Debt Collection Through Social Media. *Natural Volatiles & Essential Oils (NVEO) Journal* 8 (4), 11685-11695.
- Ismatullah, Dedy; Gatara, Asep A. Sahid, *Ilmu Negara Dalam Multiperspektif Kekuasaan, Masyarakat, Hukum dan Agama*, Bandung: Pustaka Setia
- Kusuma, RMA. (2006). *Negara Kesejahteraan dan Jaminan Sosial*, Jurnal Konstitusi, Vol. 3, Februari, Mahkamah Konstitusi, Jakarta
- Kusumaatmadja, Mochtar. (1974). *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, Bandung: penerbit Bina Cipta
- Kusumaatmadja, Mochtar. (1974). *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Bandung: Penerbit PT. Alumni
- Limbong, Bernhad. (2012). *Reforma Agraria*, Jakarta: Pustaka Margaretha
- M, Muchsin; Koeswahyono, Imam; S, Soimin. (2014). *Sejarah Kebijakan Hukum Agraria Nasional*, Bandung: PT. Reflika Aditama
- Manan, Abdul. (2018). *Peranan Hukum dalam Pembangunan Ekonomi*, Jakarta: Prenadamedia
- Marzuki, Peter Mahmud. (2005). *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Mertokusumo, Soedikno. (1988). *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Jakarta: Karunika
- Mertokusumo, Sudikno. (2010). *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Universitas Atmajaya Yogyakarta
- Mertokusumo, Sudikno. (2019). *Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia*, Yogyakarta: Genta Publishing
- Mustafa, Marni Emmy. (2016). *Bunga Rampai Hukum dan Peradilan*, Alumni: Bandung
- Parlindungan, A.P. (2009). *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997, Bandung: Mandar Maju

- Rahardjo, Satjipto. (1980). *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa: Bandung
- Rahardjo, Satjipto. (2012). *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Rawls, John. (2021). *A Theory of Justice*, Chambridge, Harvard University Press, hlm.11 dalam Suteki, *Politik Hukum Hak Atas Air*, Yogyakarta: Tafa Media
- Rezki, A; Yunus, NR. (2021). Kemosotan Ekonomi Negara Sebagai Dampak Pembatasan Sosial Covid 19 di Indonesia. SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i 8 (6), 2111-2122.
- S, Soedigdo; H, Hardjosudarmo. (2005). *Masalah Tanah di Indonesia*, Jakarta: Penerbit Bhratara
- S, Suhariningsih. (2009). *Tanah Terlantar (Asas dan Pembaharuan Konsep menuju Penerbitan)*, Prestasi Pustaka, Jakarta
- Saleh, K. Wantjik. (1985). *Hak Atas Tanah*, Jakarta: Balai Aksara
- Soekanto, Soerjono. (1985). *Efektivitas Hukum dan Peranan Saksi*, Bandung: Remaja Karya
- Soelaeman, M. Munandar. (1987). *Ilmu Budaya Dasar Suatu Pengantar*, Bandung: PT. Eresco
- Sridadi, Ahmad Rizki. (2016). *Pedoman Perjanjian Kerja Sama Bersama*, Malang: Empatdua Media
- Suhendar, S; Rezki, A; Yunus, NR. 2022. Legal Certainty in the Application of the Crime of Narcotics Abuse Judging from the Disparity of Judges' Decisions. SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i 9 (1).
- Suhendar, S; Yunus, NR; A Rezki, (2022). A. Criminalization of Birth Certificate Forgery in Minors' Marriages. Mizan: Journal of Islamic Law 6 (1).
- Taryono, T; Anggraeni, RRD; Yunus, NR; Rezki, 2021. A. Good Governance and Leadership; Sustainable National Development with Good Governance and Leadership in Indonesia. SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i 8 (2).
- Wignodipoero, Soerjono. (1967). *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Jakarta: PT. Tokok Gunung Agung
- Wijaya, Amin Tunggul. (1993). *Manajemen Suatu Pengantar*, Cetakan Pertama, Jakarta: Rineka Cipta Jaya

- Yuniar, Tanti. (2009). *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Agung Media Mulia, Jakarta.
- Yunus, N.R.; Anggraeni, RR Dewi.; Rezki, Annissa. (2019). "The Application of Legal Policy Theory and its relationship with Rechtsidee Theory to realize Welfare State," 'Adalah, Volume 3, No. 1.
- Yunus, N.R.; Rezki, Annissa. (2020). "Kebijakan Pemberlakuan Lock Down Sebagai Antisipasi Penyebaran Corona Virus Covid-19," Salam: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i, Volume 7, No. 3.
- Yunus, NR; Rezki, A; Taryono, T. (2021). The Application of Political Theories in the Indonesian Political Reform Movement in 1998. JOURNAL of LEGAL RESEARCH 3 (2).
- Yusman, Y; Rezki, A; Yunus, NR. (2021). The Role of Workers Unions in the Effort to Fight for the Rights and Obligations of Workers in Companies Declared Bankrupt In Indonesia. JOURNAL of LEGAL RESEARCH 3 (1).
- Yusman, Y; Rezki, A; Yunus, NR. (2021). Legal Politics on the Regulation of Obligations to Hold General Meeting of Shareholders in Law Number 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies. SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i 8 (1), 333-344
- Zulhidayat, M; Razief, IB; Rezki, A; Yunus, NR. 2021. Comparison of Legal Policies Against Racism In Football In Indonesia And The European Union. NVEO-NATURAL VOLATILES & ESSENTIAL OILS Journal | NVEO, 11696-11705