

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang Masalah

Berbicara mengenai tanah tidak akan pernah ada habisnya, tanah dapat juga diartikan sebagai lahan yang merupakan bagian dari materi yang terdapat dimuka bumi, dan sekarang ini adalah agraria atau pertanahan termasuk segala yang ada didalamnya sudah diatur dalam undang-undang dan dilindungi oleh negara<sup>1</sup>. Pada era sekarang ini isu pensertipikatan tanah ditengah-tengah masyarakat adalah hal yang sangat menarik dan sering dibahas terutama mengenai pendaftaran tanah sampai kepada pensertipikatannya, hal tersebut sering dibahas karena pemerintah saat ini sedang berusaha untuk memperbaiki dasar-dasar penguasaan tanah, pemilikan, peruntukan, pengendalian dan pemanfaatan tanah dan ruang<sup>2</sup>. Salah satu tujuan khusus dari Undang – Undang Pokok Agraria ialah menjamin kepastian hukum terhadap kegiatan pendaftaran tanah kepada masyarakat Indonesia sampai ke pelosok negeri<sup>3</sup>. Di dalam hukum agraria yang berlaku hingga sekarang ini sudah saatnya menjadi salah satu cara yang sangat penting dalam meningkatkan ekonomi, mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana diinginkan oleh seluruh rakyat Indonesia yang ternyata yang terjadi justru sebaliknya dalam banyak hal merupakan salah satu penghambat untuk mewujudkan program tersebut<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*, Prenadamedia Grup, Jakarta, 2017, hlm 1-2.

<sup>2</sup> I. Gusti Nyoman Guntur, *Modul Pendaftaran Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/badan Pertanahan Nasional*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 2014, hlm. 1-2.

<sup>3</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pasal 19 ayat (1 ), Memberikan jaminan kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. (2) Pendaftaran tersebut 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

<sup>4</sup> Kemenkeu.go.id, “Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Rancangan Undang-Undang Pokok Agraria: Penjelasan Umum”, <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UUPENJEL.htm>, [diakses tanggal 12/07/2023, pukul 23.10].

Kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibawah kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang dibidangi oleh Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran serta dilaksanakan oleh para jajaran dibawahnya dengan dipimpin langsung oleh kepala kantor Pertanahan. Mekainsme pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis dilakukan pertama kali terhadap objek tanah yang belum pernah didaftarkan sebelumnya dan dilakukan dengan serentak, selanjutnya adalah Pendaftaran Tanah Sporadik yang dilaksanakan berdasarkan pertama kali terhadap wilayah objek tanah atau pedesaan yang dimohonkan secara bersamaan dan permohonan tersebut diselenggarakan berdasarkan permintaan masyarakat yang berkepentingan<sup>5</sup>. Untuk bidang tanah yang belum terdaftar, maka pendaftaran tanahnya dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis yaitu sistem pendaftaran yang dilakukan dengan serentak terhadap seluruh bidang tanah yang belum terdaftar di suatu daerah. Selain itu pendaftaran tanah secara sporadik yaitu sistem pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap beberapa bidang tanah di suatu daerah atas permohonan sendiri<sup>6</sup>. Pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui dua jenis permohonan yaitu *pertama* pendaftaran tanah sistematis yang dilakukan terhadap tanah yang belum terdaftar secara serentak pada suatu daerah tertentu yang dilakukan dengan perencanaan terlebih dahulu oleh pemerintah, *kedua* pendaftaran tanah sporadik yaitu pendaftaran tanah yang dilakukan pertamakali disuatu daerah dengan satu atau beberapa bidang tanah dalam suatu daerah dengan menggunakan biaya sendiri<sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012, hlm. 14-15.

<sup>6</sup> Anna Yulianti, *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah Guna Memberikan Perlindungan Hukum dan Tercapai Kepastian Hukum dalam Kepemilikan Tanah*, Alumni Bandung, Bandung, 2022, Hal. 77-78.

<sup>7</sup> Yagus Suyadi, *Menuntaskan Pendaftaran Sistematis Lengkap (PTSL)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2023, hlm 31-32.

Kehidupan masyarakat Indonesia dengan susunan perekonomian utamanya kebanyakan bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa dan memiliki fungsi yang sangat penting untuk membangun dan memajukan masyarakat yang adil dan makmur mulai dari sabang sampai merauke tanpa terkecuali. Pada era pemerintahan Presiden Republik Indonesia Joko Widodo pensertipikatan tanah menjadi kegiatan yang paling penting untuk menghindari sengkata dan dapat digunakan juga untuk meningkatkan perekonomian masyarakat dengan cara pinjam uang dari bank<sup>8</sup>, sebagai mana selalu disampaikan bahwa sertipikat tanah boleh diagunkan ke bank untuk digunakan sebagai modal usaha dalam meningkatkan perekonomian keluarga dan harus dihitung sesuai dengan kemampuan untuk pengembaliannya<sup>9</sup>. Munculnya program tersebut dengan sendirinya meningkatkan kebutuhan masyarakat terhadap jaminan kepastian hukum pada pertanahan yang mendorong peningkatan kemampuan dan sumber daya manusia para aparat jajaran kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) serta konsistensi dalam pelayanan pertanahan yang lebih maksimal dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Permasalahan pertanahan atau lebih sering dikatakan sengketa tanah sering terjadi tidak hanya perorangan, akan tetapi juga antar golongan atau kelompok dan hal itu terjadi akibat perseteruan antara kedua belah pihak yang dapat melibatkan para personil hukum, dimana keduanya bahwa bidang tanah tersebut merupakan hak miliknya, sehingga permasalahan tersebut diteruskan ke ranah hukum pemerintahan<sup>10</sup>. Contoh konflik perseorangan yang terjadi disalah satu daerah di Cipicung dengan 10

---

<sup>8</sup> Kominfo.go.id, "Presiden Ingatkan Masyarakat Soal Pinjam Uang di Bank," 2019, <https://www.kominfo.go.id/content/detail/23368/presiden-ingatkan-masyarakat-soal-pinjam-uang-di-bank/0/berita>, [diakses tanggal 15/03/2024, pukul 06.12].

<sup>9</sup> Emir Yanwardhana, "Tips Jokowi Bagi yang Mau Agunkan Sertipikat Tanah ke Bank," 2022, <https://www.cnbcindonesia.com/news/20221201164930-4-392996/tips-jokowi-bagi-yang-mau-agunkan-sertifikat-tanah-ke-bank>, [dikases tanggal 15/03/2024, pukul 05.58].

<sup>10</sup> Rumah.com, "Apa itu Sengketa Tanah ? Ini Penjelasan dan Contoh Kasusnya di Indonesia", 2023, <https://www.rumah.com/panduan-properti/apa-itu-sengketa-65436>, [diakses tanggal 14/07/2023, pukul 05.30].

(sepuluh) Sertipikat Hak Milik yang terbit atas nama perseorangan yang merupakan petani penggarap di daerah tersebut, padahal yang pemilik tanah adalah yang mengusulkan pemblokiran terhadap sertipikat tersebut dan sudah melakukan proses jual beli dengan pihak lain. Contoh permasalahan yang melibatkan perusahaan swasta dengan masyarakat pemilik sertipikat, pada tahun 2015 sudah dibuatkan Surat Pemberitahuan Pengikat Jual Beli (SPPBJ) antara salah satu ahli waris dengan perusahaan pembeli yang didalamnya terdapat 12 sertipikat hak milik (SHM) dengan total luasnya 67.012M<sup>2</sup> dan atas dasar saling percaya maka sertipikat tersebut diserahkan kepada pihak perusahaan, namun sampai meninggalnya ahli waris ternyata perusahaan pembeli tidak melunasi seluruh biaya pembelian sesuai kesepakatan, sehingga ahli waris merasa dirugikan terhadap kejadian tersebut. Contoh permasalahan lainnya adalah bahwa telah terbit sertipikat atas tanah atas nama penggarap, sedangkan berdasarkan keterangan disebutkan bahwasannya orang tersebut hanyalah penggarap atas bidang-bidang tanah yang dipermasalahkan, dan pemilik tersebut sudah melakukan proses jual-beli terjadi dengan orang lain maka sertipikat tanah tersebut dimohonkan untuk diblokir.

Salah satu hasil yang diperoleh dalam layanan elektronik adalah cara pandang atau imajinasi masyarakat terhadap kemajuan teknologi dan berpengaruh pada kebiasaan masyarakat dan adat istiadat, dampak dari teknologi informasi tersebut menjadi salah satu solusi pada pemerintah yang secara sistematis dapat memberikan informasi secara otomatis sehingga menjadi perhatian khusus bagi masyarakat pengguna layanan dan juga masyarakat banyak<sup>11</sup>. Terwujudnya sistem pelayanan pendaftaran tanah secara elektronik merupakan salah satu bentuk nyata program Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam memberikan layanan masyarakat untuk melakukan permohonan pelayanan pendaftaran tanah melalui online/elektronik.

---

<sup>11</sup> Book Futsal, "Layanan Elektronik, [http://bursa-kerja.ptkpt.net/id4/112-1/Layanan-Elektronik177336\\_bursa-kerja-ptkpt.html](http://bursa-kerja.ptkpt.net/id4/112-1/Layanan-Elektronik177336_bursa-kerja-ptkpt.html), [diakses tanggal 14/07/2023, pukul 15.30].

Upaya meningkatkan pelayanan informasi pertanahan dengan mudah, cepat, dan biaya rendah, perlu dilakukan untuk memudahkan pelayanan kepada masyarakat. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan kesederhanaan, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, maka ketentuan mengenai tata cara pelayanan informasi pertanahan perlu disesuaikan dengan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat<sup>12</sup>. Layanan elektronik dimunculkan untuk mempersingkat jangka waktu dan biaya yang dibutuhkan dalam mengajukan permohonan layanan pertanahan. Banyaknya laporan masyarakat yang masuk ke Kementerian Hukum dan HAM tentang masalah pertanahan kebanyakan masalah tanah milik negara dan sumber permasalahannya adalah terdapat ketimpangan dalam pemilikan dan penguasaan tanah, adanya tanah yang luas dan tidak digunakan oleh yang memiliki tanah tersebut dan pemilik tanah tersebut tidak mengamankan asset yang dimilikinya serta permasalahan kepentingan antara dua golongan dan antar keluarga<sup>13</sup>. Adanya keraguan masyarakat terhadap penyelesaian produk pertanahan juga menjadi masalah tersendiri karena banyaknya calo dan perantara perorangan maupun oknum internal kantor pertanahan itu sendiri yang mengurus pensertipikatan tanah dan seringnya disalahgunakan dan mengakibatkan kurangnya keinginan masyarakat dalam mensertipikatkan tanahnya. Keraguan Masyarakat ini menjadi penyebab layanan pertanahan menjadi *trending topic* nomor 1 di Ombudsman sampai tahun 2021, menurut data Ombudsman tahun 2021 Kementerian ATR/BPN menjadi peringkat kedua instansi yang paling banyak dilaporkan oleh masyarakat yaitu sebanyak 11,29%. Semakin banyak suatu instansi dilaporkan ke Ombudsman soal pelayanan publik, bukan berarti pelayanan publiknya buruk, bisa juga disebabkan kurangnya kesadaran masyarakat terhadap kebutuhan layanan administrasi pertanahan

---

<sup>12</sup> Aartje Tehupeior, *Kebijakan Bidang Pertanahan Jilid II*, UKI Press, Jakarta 2022, hlm 35-36.

<sup>13</sup> Polkam.go.id, "Menko Polhukam: Persoalan Tanah Mendapatkan Perhatian Serius", 2022, <https://polkam.go.id/menko-polhukam-persoalan-tanah-perlu-mendapatkan-perhatian-serius/>, [diakses tanggal 17/07/2023, pukul 23.40].

yang tinggi sehingga ekspektasi masyarakat terhadap layanan di bidang pertanahan juga tinggi<sup>14</sup>. Akan tetapi hal tersebut juga bisa menggambarkan bahwa perlunya membenahi pelayanan hingga menyentuh seluruh lapisan masyarakat. Keluhan dan pengaduan masyarakat terhadap lambatnya penyelesaian produk pertanahan menjadi hal yang sangat penting untuk ditangani segera. Pengaduan masyarakat bukan hanya ke komisi Ombudsman RI juga ke DPR, DPRD, kantor Pusat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kepolisian, kejaksaan dan lainnya. Untuk memenuhi asas pendaftaran tanah sesuai dengan perkembangan jaman dan sesuai dengan *output* yang diharapkan yaitu adanya jaminan kepastian hukum yang jelas dan diikuti dengan terlindunginya data dan ditingkatkannya metode pelayanan kepada masyarakat berupa perubahan sistem dari analog (manual) ke sistem elektronik karena hal tersebut dapat mendorong meningkatnya sistem kemudahan dalam berusaha kepada para pemodal dan pelaku usaha (*ease of doing business*)<sup>15</sup>.

Beberapa kelebihan dari layanan pertanahan secara elektronik ini adalah terlaksanakannya *ease of doing business* (EoDB) yang merupakan program untuk menunjang perekonomian dalam bidang investasi dari luar negeri yaitu dengan percepatan layanan dengan memanfaatkan teknologi informasi dan tingkat penyelesaian pensertipikatan tanah yang dapat terselesaikan dalam waktu yang sangat singkat dan lebih cepat dari Standar Operasional Prosedur (SOP) yang telah ditetapkan<sup>16</sup>. inilah yang menjadi salah satu penentu dalam menentukan tingkat kemudahan dalam berinvestasi dalam suatu negara. Salah satu hal yang mempengaruhi rendahnya peringkat Indonesia di

---

<sup>14</sup> Ombudsman RI, "Ombudsman RI Luncurkan Laporan Tahunan 2021, Layanan Pemda Paling Banyak Dilaporkan Masyarakat", 2022, <https://ombudsman.go.id/news/r/ombudsman-ri-luncurkan-laporan-tahunan-2021--layanan-pemda-paling-banyak-dilaporkan-masyarakat>, [diakses tanggal 17/07/2023, pukul 23.50].

<sup>15</sup> Cantika Adinda Putri, "Benaran Sertipikat Tanah Bakal Ditarik DIGanti Elektronik?", 2021, <https://www.cnbcindonesia.com/news/20210205170505-4-221401/beneran-sertifikat-tanah-bakal-ditarik-diganti-elektronik>, [diakses tanggal 16/03/2024, pukul 10.04].

<sup>16</sup> Anna Yulianti, *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah Guna Memberikan Perlindungan Hukum dan Tercapai Kepastian Hukum dalam Kepemilikan Tanah*, Alumni Bandung, Bandung, 2022, Hal. 103-105.

(EoDB) adalah masalah mahalnnya dana yang diperlukan untuk proses investasi dalam bidang properti, selain itu dokumen yang diperlukan dalam masih dalam bentuk *hardcopy* dan tanah yang diperlukan untuk bisnis tersebut belum terdaftar. Dari permasalahan semua itu peningkatan pelayanan pendaftaran tanah yang menjadi unggulan pada saat ini adalah melalui elektronik yang dapat mempermudah proses pendaftaran, dengan waktu yang lebih cepat, biaya yang lebih murah dan dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, dan layanan tersebut diantaranya Layanan Hak Tanggungan (Pendaftaran Hak Tanggungan, Roya, Cessie, Subrogasi), Layanan Informasi Pertanahan, Zona Nilai Tanah, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Pengecekan Sertipikat<sup>17</sup>. Keuntungan lainnya dalam pendaftaran tanah elektronik adalah efektifitas dan efisiensi dalam melakukan proses pendaftaran tanah dan mempersingkat tahapan administrasi pelayanan pertanahan yang nantinya menghasilkan data dan dokumen secara elektronik yang dilindungi hukum sesuai dengan perkembangannya dan kepentingan negara dan masyarakat. Kelebihan sertipikat elektronik yang tidak memerlukan tempat penyimpanan khusus seperti lemari karena sifatnya digital sehingga dimana dan kapan saja dapat dibuka, selain itu dapat juga terhindar dari sertipikat yang *double* seperti kebanyakan permasalahan sekarang ini dan juga mengurangi praktek pungutan diluar ketentuan yang sudah ditetapkan<sup>18</sup>. Keunggulan lainnya dari sistem pendafataran elektronik yaitu kamanan data, dalam perubahan data tidak sembarangan dilakukan, penyimpanan dokumen berupa warkah dan buku tanah yang dilakukan secara elektronik, tidak mudah dilakukan pemalsuan data. Apabila suatu saat dilakukan pengecekan maka dapat dilakukan secara elektronik, dapat dilakukan permohonan terhadap tanah yang belum

---

<sup>17</sup> Kominfo, Kementerian ATR/BPN Luncurkan Layanan Elektronik, Kominfo.go.id, 5 September 2019, terdapat pada <https://www.kominfo.go.id/content/detail/21128/kementerian-atrbpn-luncurkan-layanan-elektronik/0/berita>, [diakses pada tanggal 11/12/ 2023, pukul 05.47].

<sup>18</sup> Kompasiana, Dilema Sertipikat Tanah Elektroni, Kompasiana.com, 15 September 2022, terdapat pada <https://www.kompasiana.com/egipsatriaep3151/6321833e4addee0a451cb373/dilema-sertipikat-tanah-elektronik>, [diases pada tanggal 12/12/ 2023, pukul 05.36].

bersertipikat, pelayanan Hak Tanggungan dan dapat mengusulkan validasi data ke kantor pertanahan<sup>19</sup>.

Kelemahan pendaftaran tanah sekarang ini dipengaruhi oleh faktor politik, sosial dan budaya yang dapat memengaruhi pelaksanaannya, dalam hal ini terdapat beberapa yang menjadi hambatan termasuk dalam pelaksanaan UUPA diantaranya peluncuran beberapa peraturan pertanahan, selanjutnya bagaimana pelaksanaan peraturan tersebut dan metode pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan umum dan mempercepat pembangunan daerah<sup>20</sup>. Jika dilihat dari sisi pendaftaran tanah secara elektronik maka kekurangannya adalah dari sisi keamanan elektronik itu sendiri yang rawan untuk diretas sehingga dapat merugikan orang lain, seperti yang sering terjadi bahwa data elektronik dapat diretas oleh para *hecker*, selanjutnya kurangnya pemahaman masyarakat tentang layanan elektronik, karena belum sepenuhnya masyarakat seluruh lapisan mengerti mengenai teknologi informasi dan pelayanan yang diluncurkan oleh pemerintah<sup>21</sup>. Belum semua Kantor Pertanahan dapat memberlakukan proses ini karena faktor kelengkapan sarana dan prasarana yang belum memadai, sistem yang sekarang ini adalah semuanya berbentuk analog. Nantinya semua layanan berbentuk elektronik dan bisa saja menggunakan barcode untuk mengidentifikasi data kepemilikan tanah tersebut, dan seluruh program ini dimulai dari kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya dan kota lainnya yang sudah memiliki sarana dan prasarana penunjang yang memenuhi standar<sup>22</sup>. Dalam melaksanakan pekerjaan dan kewajiban pelayanan kepada masyarakat belum sepenuhnya terpenuhi, sehingga harus memperhatikan secara khusus beberapa faktor

---

<sup>19</sup> Giri Hartomo, 7 Fakta Sertipikat Tanah Elektronik Aman atau ada Risikonya?, okezone.com, 7 Februari 2021, terdapat pada <https://economy.okezone.com/read/2021/02/06/470/2357797/7-fakta-sertifikat-tanah-elektronik-aman-atau-ada-risikonya>, [diakses pada tanggal 12/12/2023, pukul 20.55].

<sup>20</sup> Mahfud M.D., *Politik Hukum di Indonesia*. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 279-281.

<sup>21</sup> Kompasiana, Dilema Sertipikat Tanah Elektroni, Kompasiana.com, 15 September 2022, terdapat pada <https://www.kompasiana.com/egipsatriaep3151/6321833e4addee0a451cb373/dilema-sertipikat-tanah-elektronik>, [diakses pada tanggal 12/12/ 2023, pukul 05.36].

<sup>22</sup> Giri Hartomo, 7 Fakta Sertipikat Tanah Elektronik Aman atau ada Risikonya?, okezone.com, 7 Februari 2021, terdapat pada <https://economy.okezone.com/read/2021/02/06/470/2357797/7-fakta-sertifikat-tanah-elektronik-aman-atau-ada-risikonya>, [diakses pada tanggal 12/12/ 2023, pukul 21.10].



yang menjadi prioritas atau layanan yang menjadi objek perhatian seluruh lapisan masyarakat yaitu faktor administrasi, biaya dan pengurusan, jadwal pekerjaan lapangan yang sudah diatur oleh atasan, membangun kerja sama antar instansi dan lembaga mengenai status tanah. Pelatihan secara khusus dan berkesinambungan untuk menambah pengetahuan dan kenyamanan pegawai, terhadap faktor-faktor apa yang mendominasi kinerja pelayanan, dimana faktor utama menjadi prioritas unggulan perbaikan kinerja pelayanan, meliputi upaya perbaikan sosialisasi dengan memberikan penjelasan mekanisme administrasi termasuk didalamnya penjelasan biaya dalam pengurusan, melakukan kerjasama atau koordinasi dengan institusi yang kesemuanya belum maksimal<sup>23</sup>.

Aturan hukum pendaftaran tanah secara elektronik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Tanah Elektronik, pada pasal 4 ayat 1<sup>24</sup>. Sistem informasi pertanahan secara elektronik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik pada Pasal 2<sup>25</sup>. Menurut Yulianti bahwa jika suatu negara memiliki sistem hukum yang kuat dan kokoh maka seluruh aset pemerintahan dan aset kepemilikan masyarakat akan terdokumentasi oleh pemerintah yang mempunyai tugas tersebut dan sistem penanganannya juga akan teratur dan rapih

---

<sup>23</sup> Agus Junaidi dan Yeremias T. Keban, "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kinerja Pelayanan Publik Kantor Pertanahan Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan", <https://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian/detail/55580>, 2012, [diakses tanggal 18 07 2023, pukul 23.10].

<sup>24</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Tanah Elektronik, Pasal 4 ayat 1 berbunyi bahwa Penyelenggaraan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud dilaksanakan secara andal, aman, dan bertanggung jawab terhadap beroperasinya Sistem Elektronik.

<sup>25</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik dimana Layanan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik, Pasal 2 ayat (2) disebutkan bahwa Layanan informasi pertanahan dapat diberikan secara elektronik melalui sistem elektronik berupa aplikasi Layanan Informasi Pertanahan yang disediakan oleh Kementerian, sedangkan Jenis Layanan Informasi Pertanahan secara Elektronik sebagaimana dimaksud diantaranya terdiri atas pengecekan Sertipikat Hak atas Tanah, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dan lainnya.

serta dapat dipantau dalam pengelolaannya dan hal tersebut membutuhkan apartur yang handal, tidak menyalahgunakan kewenangannya serta dapat dipertanggungjawabkan<sup>26</sup>. Sebagaimana dikutip dari berita.99.co Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) ialah dokumen atau surat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (Kementerian ATR/BPN) yang menjelaskan tentang status riwayat tanah dan kepemilikannya dan bukan sebagai bukti atau file yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah individu atau badan hukum yang dapat difungsikan sebagai sertifikat kepemilikan tanah<sup>27</sup>.

Pada prinsipnya pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan cara yang sederhana yang mencakup asas aman yaitu sistem pendaftaran tanah harus dilakukan dengan sangat teliti juga memerlukan kecermatan sehingga nantinya akan menghasilkan *output* yang berkualitas, asas terjangkau yaitu dalam pensertipikatan tanah semua lapisan masyarakat harus mampu terhadap biaya yang dibutuhkan termasuk masyarakat ekonomi tingkat bawah. Asas muthir yaitu dokumen permohonan yang lengkap dan memadai serta dapat dipergunakan dimasa yang akan datang termasuk pemeliharaan datanya, dan terakhir asas keterbukaan yaitu bahwa seluruh lapisan masyarakat harus dapat mengetahui informasi dan persyaratan permohonan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah setiap saat tanpa ada hambatan<sup>28</sup>. Tindaklanjut permasalahan atau sengketa pertanahan yang ditanganin oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional merupakan salah satu solusi yang ditempuh masyarakat untuk menyelesaikan permasalahannya, selain itu pihak yang bersengketa menempuh jalur hukum dengan mendaftarkan ke pengadilan untuk menyelesaikan permasalahan tanahnya, dan yang

---

<sup>26</sup> Anna Yulianti, *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah Guna Memberikan Perlindungan Hukum dan Tercapai Kepastian Hukum dalam Kepemilikan Tanah*, Alumni Bandung, Bandung, 2022, Hal. 58

<sup>27</sup> Berita.99.co., ” Mengenal Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Dan Biayanya: Disertai Penjelasan Lengkap”, Berita.99.co, 2022, terdapat pada <https://berita.99.co/surat-keterangan-pendaftaran-tanah/>. [diakses tanggal 17/07/2023, pukul 23.20].

<sup>28</sup> Tehupeiory Aartje, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, 2012, Jakarta, hlm 23-25

sangat khusus adalah dibentuknya Komisi Penyelesaian Konflik Agraria yang dilakukan oleh DPR<sup>29</sup>.

Beberapa penyebab banyaknya laporan masyarakat mengenai lambatnya pelayanan pertanahan, kurangnya *good service* dari petugas pelayanan, dan lambatnya proses pengajuan sertipikat sehingga menyebabkan terjadinya penundaan berlalu diberikannya pelayanan. Banyaknya pemalsuan dokumen kepemilikan tanah menjadi pemicu banyaknya permasalahan tanah yang sedang ditangani oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Jika terjadi pemalsuan sertipikat maka pemilik sertipikat dapat mendaftarkan permasalahannya ke pengadilan untuk selanjutnya ditentukan siapa yang berhak menjadi pemilik sertipikat yang asli, dan setelah adanya ketetapan hukum dari pengadilan maka dapat diusulkan untuk pembatalan sertipikat palsu tersebut. Faktor kurang percaya terhadap petugas/pegawai juga mempengaruhi masyarakat untuk tidak memeriksa dokumen atau mendaftarkan tanahnya. Adanya mafia pertanahan juga mempengaruhi kepercayaan masyarakat secara langsung terhadap pendapat pelayanan pertanahan. Contoh mafia tanah yang terjadi di Kabupaten Garut terkait pemalsuan Akta Jual Beli tanah masyarakat sebanyak 52 bidang tanah yang merugikan masyarakat sampai 2 miliar rupiah dan didalamnya juga termasuk tanah milik desa dan tanah pribadi masyarakat dan permasalahan ini sudah disampaikan ke Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD)<sup>30</sup>. Permasalahan pertanahan disebabkan oleh adanya pemalsuan dokumen kepemilikan tanah atau sertipikat ganda dan juga adanya oknum yang memberikan keterangan palsu terkait kepemilikan tanah tersebut sehingga merugikan orang lain, maka terjadilah perselisihan dan sengketa dibidang pertanahan yaitu cara memperoleh kepastian hukum berupa kepemilikan tanah dengan

---

<sup>29</sup> Wowor Fingli A, "Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah", 95-97, *lexprivatum. Vol.II - No. 2*, (2014).

<sup>30</sup> Taufiq Hidayah, "Ratusan Warga Geruduk Kantor DPRD Garut Minta Perlindungan dari Teror Mafia Tanah," 2023, <https://www.tvonenews.com/daerah/jabar/150274-ratusan-warga-geruduk-kantor-dprd-garut-minta-perlindungan-dari-teror-mafia-tanah> [diakses pada tanggal 16/03/2024, pukul 10.31].

cara yang tidak sah atau dengan pemalsuan dokumen, menipu seseorang untuk kepemilikan tanah tersebut yang berlawanan dengan undang-undang<sup>31</sup>.

Perlunya mengetahui apapun yang sedang dan telah dilakukan oleh pemerintahan yang bersih, transparan dan professional merupakan slogan yang harus diwujudkan kepada masyarakat. Semua permintaan informasi dan pengaduan yang dimohonkan oleh masyarakat harus segera ditindaklanjuti dan harus diselesaikan oleh pihak terkait yang mempunyai tugas pokok dan fungsinya sehingga maksimal<sup>32</sup>. Sifat hukum di Indonesia harus sesuai dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 yaitu terbuka bagi semua orang serta cepat berkembang dan didalam pelaksanaannya harus mempunyai solusi dan jawaban, walau sering mendapatkan pertentangan dan dukungan dari masyarakat luas<sup>33</sup>. Mengikuti program jangka panjang pemerintah dalam meningkatkan kualitas data pertanahan melalui pemberian jaminan kepastian hukum bagi seluruh masyarakat perlu dilaksanakan dengan konsisten untuk meningkatkan kegiatan usaha dalam mendukung peningkatan ekonomi masyarakat. Perlu dilaksanakan juga pendaftaran yang dapat meyakinkan para pemegang hak atas tanah dalam membuktikan hak atas tanah yang dimilikinya bagi calon pembeli, investor, kreditur dan dapat meyakinkan para pihak yang memiliki kepentingan terhadap kepemilikan tanah tersebut serta hal tersebut dapat meyakinkan pemerintah dalam melaksanakan kebijakan dalam pertanahan<sup>34</sup>.

Dalam mengakomodir dan mempercepat pendaftaran tanah secara elektronik kepada masyarakat, pemerintah memerlukan anggaran yang sangat besar dan didukung

---

<sup>31</sup> Pratiwi Putri Fransiska Purnama, "Upaya Pemberantasan Mafia Tanah di Kota Palangka Raya", 24-26 *Jurnal Untidar*, Vol.4 - No. 1, 2021.

<sup>32</sup> Basuki Tjahaya Purnama, *Kebijakan Ahok: Basuki Tjahaya Purnama*, Basuki Solusi Konsultindo, Jakarta, 2018. hlm. 5 – 9.

<sup>33</sup> Atmajaya I. G. D dan Budiarta I. N. P.' *Teori-Teori Hukum*, Setara Press, Denpasar, 2018. hlm. 120-123.

<sup>34</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Penjelasan umum.

oleh peralatan canggih, pekerja atau pegawai yang mempunyai kemampuan khusus dalam pelaksanaan pekerjaan lapangan berupa Survey dan Pengukuran serta penyempurnaan data elektronik untuk mendukung terselenggaranya kegiatan pelayanan *online* yang maksimal serta menjangkau seluruh lapisan masyarakat. Perlunya penyempurnaan aturan dan peraturan mengenai seluruh aspek dalam masyarakat misalnya masyarakat adat pada tempat tertentu dan mempunyai peraturan khusus juga untuk mengaturnya dan disandingkan dengan Undang-Undang yang sudah diperbaharui dengan seksama. Peningkatan opini dan kepercayaan masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum juga tidak kalah penting dilakukan serta metode pelayanan elektronik yang secepatnya membutuhkan peningkatan kemampuannya dalam melayani permohonan masyarakat banyak dari semua golongan serta dapat terakomodir dengan baik<sup>35</sup>.

Perlunya keterbukaan informasi pertanahan dan penanganan pengaduan masyarakat secara transparan dan cepat ditanggapi (*fast respond*) dan menyelesaikannya dengan tuntas dan terpercaya. Dalam penyelesaian sengketa pertanahan jajaran Kantor Pertanahan perlu mengusahakannya dengan menggunakan metode musyawarah dan mediasi antara kedua pihak yang bersengketa tanpa harus diselesaikan dipengadilan. Perlunya pemberlakuan hukuman yang sangat berat terhadap oknum yang bermain-main dengan dokumen pertanahan (pemalsuan data) sehingga merugikan orang lain, karena hal tersebut dapat mengakibatkan permasalahan yang besar dikemudian hari. Sistem kerja antara Kantor Pertanahan dengan oknum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga harus sinkron dan dapat saling mendukung serta dipercaya dalam melaksanakan proses jual beli tanah dan sampai proses pensertipikatan tanah masyarakat yang menggunakan jasanya.

---

<sup>35</sup> Manotar Tampubolon (*et.al*), *Birokrasi dan Good Governance*, Global Eksekutif Teknologi, Jakarta, 2023, hlm 53.

Berbicara tentang kepastian hukum adalah bagian yang sangat penting dari hukum khususnya pada norma hukum yang tertulis, jika hukum tersebut tidak bernilai maka kekuatan dan tata aturannya tidak akan dapat digunakan sebagai dasar atau pedoman yang mengatur kehidupan masyarakat serta kepastian hukum tersebut harus bersifat adil dan berguna bagi semua orang tanpa terkecuali<sup>36</sup>. Menurut Tehupeiory bahwa hak penguasaan adalah sistem hukum yang memberikan kuasa atau hak untuk melakukan sesuatu perbuatan dari subjek hukum kepada objek hukum yang berkaitan langsung dengan tanah yang dimiliki dan dikuasainya<sup>37</sup>.

## 1.2. Rumusan Masalah

Pengungkapan suatu permasalahan dalam penelitian yang hendak dilakukan perlu dikemukakan dengan jelas karena hal tersebut bukan hanya untuk penelitian itu saja akan tetapi untuk meringankan penelitian yang akan dilakukan dengan bertahap hingga diakhirnya penelitian tersebut dapat disimpulkan dan mendapatkan suatu gagasan yang bermanfaat dikemudian hari<sup>38</sup>. Dalam penelitian ini yang menjadi perumusan masalah adalah program pendaftaran sertipikat tanah elektronik harus segera dilakukan dan harus dipastikan dapat menjangkau seluruh lapisan masyarakat, selanjutnya adalah di era system elektronik sekarang ini harus ada inovasi yang dapat dilakukan kepada masyarakat terkait layanan pertanahan. Selain itu penguatan system hukum pertanahan yang melindunginya harus dibuat sehingga dapat mengantisipasi permasalahan pertanahan dikemudian hari.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Apa urgensi dan efektifitas pendaftaran tanah elektronik secara digital di Kabupaten Garut ?

---

<sup>36</sup> Urip Sucipto, *Etika Hukum*, Deepublish, Yogyakarta, 2012, hlm. 52-54.

<sup>37</sup> Aartje Tehupeiory, *Asas-Asas Hukum Agraria*, UKI Press, Jakarta, 2023, hlm 49.

<sup>38</sup> Manotar Tampubolon, *Metode Penelitian*, Global Eksekutif Teknologi, Jakarta, 2023, hlm. 45-46.

2. Bagaimana kekuatan hukum didalam pendaftaran tanah secara elektronik di Kabupaten Garut ?

### 1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui dasar ilmu yang akan diteliti serta menguasainya sehingga dapat mengungkapkan fakta atau kejadian yang sebenarnya dan menginformasikannya ke publik sebagaimana adanya, peranan konsep penelitian juga sangat penting untuk memberikan hasil temuan yang bermanfaat dan tidak miskin dalam hasil penelitiannya<sup>39</sup>. Tujuan penelitian adalah untuk mengamati, mencatat, dan merekam secara terperinci tentang gejala-gejala yang sifatnya terjadi secara alamiah dan data hasil penelitian tersebut kemudian dipublikasikan<sup>40</sup>. Sebuah penelitian adalah petunjuk untuk seorang peneliti untuk menentukan apa yang harus diraih dan diungkapkan serta arah yang akan dituju, yang nantinya penelitian tersebut tidak sampai melebar kemana-mana sehingga keluar dari koridor yang telah ditentukan oleh peneliti tersebut. Tujuan penelitian juga menyangkut permasalahan yang ditemukan di lapangan dan membutuhkan jawaban yang ditinjau secara teori dan dapat dipraktekkan langsung sehingga pada akhirnya dapat pandangan ataupun pendapat yang dapat digunakan sebagai objek pembahasan bagi semua orang ataupun doktrinal penulis itu sendiri<sup>41</sup>. Sama halnya dengan penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar pentingnya pendaftaran tanah secara elektronik dilakukan saat ini, dan apa yang menjadi keuntungannya kepada masyarakat dan pemerintah jika program ini dilakukan, serta bagaimana dengan kelemahan program tersebut jika suatu saat nanti membawa masalah yang terhadap pemilik sertipikat. Penelitian ini bertujuan untuk :

---

<sup>39</sup> Aartje Tehupeior, *Bahan Ajar Metode Penelitian Hukum*, UKI Press, Jakarta, 2021, hlm 24-26.

<sup>40</sup> Suratman dan Philips Dillah, "*Metode Penelitian Hukum*", Malang, 2012, hlm 26-27.

<sup>41</sup> Fakultas Hukum Universitas Indonesia, *Buku Panduan Penulisan Karya Ilmiah*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2022, hlm. 14.

Untuk mengetahui urgensi dan efektifitas pelayanan pendaftaran tanah secara elektronik di Kabupaten Garut sekarang ini.

Untuk mengetahui kekuatan hukum pendaftaran tanah secara elektronik di Kabupaten Garut.

#### **1.4. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan penelitian yang pertama untuk memahami permasalahan atau informasi yang diperoleh dari hasil penelitian, kedua untuk memecahkan permasalahan dari penelitian yang sedang dilakukan dan yang ketiga untuk mengantisipasi terjadinya permasalahan dikemudian hari agar tidak terulang<sup>42</sup>. Dibawah ini akan dijabarkan kegunaan teoritis dan kegunaan praktis.

##### **1.4.1. Kegunaan Teoritis**

Kegunaan teoritis penelitian yang dapat diperoleh dari sebuah penelitian adalah bahwa penelitian tersebut dapat dipergunakan untuk ilmu pengetahuan dan teknologi, menghasilkan suatu penemuan yang baru (suatu kebaruan) dan dapat menyelesaikan masalah yang terjadi dikemudian hari yang berkaitan dengan pembahasan yang sama, sedangkan manfaat praktis yang diperoleh adalah untuk memperbaiki pembangunan penelitian dimasa yang akan datang yang berkaitan dengan pembahasan yang sama<sup>43</sup>. Manfaat penelitian ini adalah untuk meneliti sejauh mana manfaat mekanisme proses pendaftaran tanah elektronik jika lihat dari sisi perkembangan jaman dan apa keunggulannya jika dibandingkan dengan pendaftaran tanah secara manual (analog). Penelitian ini penting dilakukan untuk mengetahui perubahan paradigma masyarakat terhadap proses pensertipikatan tanah dan bagaimana perubahan layanan yang dilakukan oleh kantor pertanahan

---

<sup>42</sup> coursehero.com, “Kegunaan Penelitian dapat digunakan untuk memecahkan masalah,” <https://www.coursehero.com/file/p1c8spa/Kegunaan-penelitian-dapat-dipergunakan-untuk-memahami-masalah-memecahkan/>, [diakses tanggal 16/03/2024, pukul 13.28].

<sup>43</sup> Tim Penyusun : *Program Studi Magister Magister Hukum Pasca Sarjana Universitas Atmajaya Yogyakarta. Buku Pedoman Tesis*, Yogyakarta, Pascasarjana Universitas Atmajaya Yogyakarta, 2015, Hlm. 10.



Khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, sehingga nantinya masyarakat semakin mengerti tentang proses pendaftaran tanah yang dapat dilakukan secara elektronik serta mendaftarkan tanahnya sendiri tanpa melalui perantara. Selain itu agar nantinya hasil penelitian ini berguna bagi para peneliti yang akan meneliti tentang program yang sama dikemudian hari, selain itu kegunaan lainnya adalah untuk meningkatkan ilmu pengetahuan penelitian yang dapat digunakan sebagai literatur yang dengan menggunakan data eksisting sebagai pengembangan penelitian yang didasarkan pengembangan layanan dan pemberlakuan pendaftaran tanah melalui jaringan/*online*. Hasil penelitian ini nantinya akan menjadi salah satu rekomendasi yang akan dipakai untuk menetapkan program selanjutnya terhadap objek dan lokasi yang diteliti.

#### **1.4.2. Kegunaan Praktis**

Kegunaan praktis dalam penelitian ini adalah untuk menegaskan perlunya peningkatan pelayanan kepada masyarakat melalui pendaftaran permohonan secara *online* untuk mempercepat pelayanan dan mengurangi terjadinya permasalahan penyalahgunaan kewenangan. Manfaatnya adalah untuk pengembangan pelayanan dengan menggunakan metode baru seiring dengan peningkatan teknologi informasi yang semakin maju dan pelayanan melalui elektronik yang semakin singkat dan *simple*, sehingga diupayakan berbagai macam inovasi dalam pelayanan pertanahan<sup>44</sup>. Perlunya digitalisasi buku tanah dan warkah untuk menjamin keamanan data pertanahan sehingga akan mempersempit penyalahgunaan data terutama terjadinya sertipikat ganda ataupun sertipikat tumpang tindih yang dapat menimbulkan permasalahan pertanahan dikemudian hari. Dengan proses digitalisasi buku tanah dan warkah serta validasi data pertanahan akan mempengaruhi percepatan proses

---

<sup>44</sup> Manotar Tampubolon, *Metode Penelitian*, Global Eksekutif Teknologi, Jakarta, 2023, hlm 5-7.

pendaftaran tanah dan permohonan informasi pertanahan kepada seluruh masyarakat dan Kementerian/Lembaga yang membutuhkannya. Pelayanan melalui jaringan/online saat ini sangatlah umum dirasakan oleh masyarakat luas baik dari pihak swasta maupun pemerintah. Dengan adanya pelayanan melalui jaringan/online ini maka dipastikan akan dapat merubah cara pelayanan kepada yang berkepentingan serta meningkatnya tingkat perekonomian masyarakat yang mendapatkan sertipikat dengan jaminan sertipikat untuk digunakan sebagai modal usaha.

## **1.5. Landasan Teori dan Kerangka Konsep**

### **1.5.1. Landasan Teori**

Landasan teori dalam sebuah penelitian berfungsi untuk menerangkan tentang pentingnya penelitian tersebut dilakukan sehingga akan menemukan akar permasalahan, dan akibat yang dihasilkan, sehingga dengan adanya penelitian tersebut maka dengan sendirinya akan ada usulan ataupun jalan keluar yang akan ditempuh dalam menyelesaikan permasalahan yang sedang diteliti<sup>45</sup>.

Teori yang dipakai dalam penelitian ini adalah teori perlindungan hukum oleh Satjipto Rahardjo dalam bukunya *Penegakan Hukum Progresif* dikatakan bahwa hukum itu penuh dengan warna-warni kehidupan sosial yang diciptakan untuk melindungi masyarakat umum, walaupun hukum tersebut diciptakan untuk mencapai keberhasilan dalam penegakan aturan dan peraturan akan tetapi tetap saja dibayangi oleh kegagalan, hukum harus bisa menyesuaikan keadaan sesuai dengan tuntutan perkembangan jaman sehingga mampu menjadi wadah dalam perkembangan masyarakat terutama dalam bidang sosial, ekonomi dan politik<sup>46</sup>. Sejak munculnya era modern maka sering kali kekokohan hukum tersebut dipertaruhkan dan menjadi terganggu dalam perkembangan system elektronik dan

---

<sup>45</sup> Manotar Tampubolon, *Metode Penelitian*, Global Eksekutif Teknologi, Jakarta, 2023, hlm. 82.

<sup>46</sup> Satjipto Rahrjo, *Pengakan Hukum Progresif*, Kompas, Jakarta, 2010, hlm 57-58

*cyber*, pada saat ini hukum harusnya bekerja sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku kepada seluruh lapisan masyarakat tanpa terkecuali. Disisi lain hukum progresif itu merupakan cara hukum tersebut untuk risau tentang pengembangan diri sehingga berpengaruh kepada kualitas penegakan hukumnya dan akhirnya akan membawa kesejahteraan masyarakat, dan perlindungan hukum itu harus sederhana, turut andil dalam kebebasan dan kesejahteraan akibat pengaruh perlindungan hukum<sup>47</sup>. Selanjutnya Satjipto Rahardjo dalam Hukum Progresif dikatakan bahwa instansi pemerintah harus mampu menunjukkan kepada masyarakat bahwa penegakan hukum tidaklah sama dengan pemberlakuan hukum perundang-undangan, perlunya komitmen seluruh masyarakat untuk pemberlakuan hukum yang sudah diatur dalam undang-undang serta seluruh permasalahan harus mengakomodir semua urusan mengenai penegakan hukum dan harus *clear and clean*<sup>48</sup>.

Teori Kepastian hukum oleh Hans Kelsen dalam bukunya Teori Hans Kelsen Tentang Hukum yang diterjemahkan oleh Asshiddiqie dan Safa'at dikatakan bahwa hanya dalam tatanan sebuah negara dalam menciptakan sebuah atauran peraturan harus sempurna dan tidak ada celah untuk melanggarnya selain itu harus juga fleksibel dan juga transparan sehingga tatanan hukum tersebut terpusat dan menjamin kepastian hukum, juga harus tersistem dengan rapih serta teratur dibawah naungan negara selaku pengelola pemerintahan<sup>49</sup>. Hans Kelsen dalam Konsep Hukum Statis (Nomostatics) dikatakan bahwa hukum merupakan aturan yang berkaitan dengan manusia didalam perilaku, dan dalam situasi apapun, selain itu hukum juga berkaitan dengan kehidupan social, moral dan agama yang masing-

---

<sup>47</sup> *Ibid* hlm. 60-61.

<sup>48</sup> *Ibid* hlm. 69

<sup>49</sup> Jimly Asshiddiqe dan Ali Safaat, Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Konstitusi Press, Jakarta, 2021, hlm 13.

masing hal tersebut terdiri dari norma tertentu<sup>50</sup>. Selanjutnya menurut Hans Kelsen tentang Konsep Hukum dan Keadilan bahwa kepastian hukum yang didambakan semua orang adalah jika keadilan terhadap pemenuhan keinginan semua orang terpenuhi dan aturan-peraturan dapat memenuhi keinginan tersebut, hukum harus seirama dengan moral akan tetapi rasa adil dalam kepastian hukum harus turut pada isi dari aturan dan peraturan tersebut hingga nantinya dapat diketahui oleh semua orang karena hal tersebut merupakan hal yang legal<sup>51</sup>. Sesuatu yang berkaitan dengan pemaksaan adalah peristiwa yang harus diberikan hukuman/sanksi. Pada prinsipnya aturan harus dilaksanakan tidak hanya pada subyeknya tetapi juga oleh masyarakat banyak.

Teori-teori diatas menggambarkan bagaimana seharusnya hukum tersebut diberlakukan ditengah-tengah masyarakat. Dalam menghadapi masalah yang terjadi di tengah-tengah masyarakat karena banyaknya perbuatan hukum yang merugikan banyak pihak akibat pemalsuan dokumen dan percaloan terhadap pendaftaran tanah menjadi program kementerian ATR BPN untuk menggalakkan kegiatan pendaftaran tanah melalui elektronik untuk menjangkau seluruh lapisan masyarakat yang hendak mendaftarkan tanahnya untuk disertipikatkan. Presiden mendukung program ini dan diharapkan segera terealisasi dan disosialisaikan kepada masyarakat di pedesaan dan perkotaan untuk menyelaraskan hak dan kewajiban selaku warga negara yang baik<sup>52</sup>.

### **1.5.2. Kerangka Konsep**

Kerangka konsep merupakan kerangka yang digunakan untuk membatasi pembahasan dalam sebuah penelitian sehingga tidak melebar sampai kemana-mana sehingga dalam pembahasan tersebut tidak muncul pertanyaan-pertanyaan yang

---

<sup>50</sup> *Ibid* hlm. 18.

<sup>51</sup> *Ibid* hlm 20-29

<sup>52</sup> Nina Susilo, *Sertifikat Elektronik Diluncurkan, Pemerintah Jamin Lebih Aman*, Kompas.id, 4 Desember 2023, terdapat pada, <https://www.kompas.id/baca/polhuk/2023/12/04/sertifikat-elektronik-diluncurkan-pemerintah-jamin-lebih-aman>, [diakses tanggal 28/12/2023, pukul 22.08].

mengakibatkan timbulnya keraguan terhadap penelitian tersebut<sup>53</sup>. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur. Kegiatan ini meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, 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<sup>54</sup>. Hukum tanah nasional merupakan aturan peraturan yang sifatnya tunggal dan tersusun rapih dalam sistem yang diciptakan sesuai dengan keinginan masyarakat yang diwujudkan dalam adat-istiadat serta mengatur juga tentang hubungan masyarakat adat dengan tanah ulayat<sup>55</sup>. Pengertian hak atas tanah sudah diatur oleh pemerintah<sup>56</sup>. Proses pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan dua cara yaitu<sup>57</sup>:

### **1.5.3. Pendaftaran Tanah Sistematis**

Sistem Pendaftaran ini dilakukan untuk tanah yang belum pernah disertipikatkan dan baru pertamakali didaftarkan akan tetapi secara bersamaan terhadap suatu wilayah/desa secara lengkap/keseluruhan dan kegiatan ini

---

<sup>53</sup> Fakultas Hukum Universitas Indonesia, *Buku Panduan Penulisan Karya Ilmiah*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2022, hlm. 20.

<sup>54</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 ayat (1).

<sup>55</sup> Rumah.com, *Mengenal Tanah Ulayat, Hukum Adat, dan Dasar Hukumnya*, 2023, <https://www.rumah.com/panduan-properti/tanah-ulayat-hukum-tanah-adat-53337>, [diakses tanggal 13/07/2023, pukul 23.00].

<sup>56</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik, Pasal 1 ayat (6) dikatakan bahwa Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.

<sup>57</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 13 ayat 1 Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. (2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. (3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. (4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan

diselenggarakan oleh pemerintah melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

#### **1.5.4. Pendaftaran Tanah Sporadik**

Sistem pendaftaran ini dilakukan untuk tanah yang belum bersertipikat dan baru pertama kali diusulkan untuk disertipikatkan kepada suatu objek tanah, tetapi permohonannya dilakukan secara perorangan atau massal, dan proses pensertipikatan tersebut berdasarkan permintaan masyarakat yang memiliki bidang tanah tersebut atau dapat juga dikuasakan kepada orang lain yang dipandang bisa dipercayai untuk melaksanakan pensertipikatan tersebut, dalam pelaksanaan kegiatan tersebut akan dilakukan dengan tahapan pengukuran, pemetaan dan selanjutnya adalah pembukuan hak<sup>58</sup>.

Hukum Tanah adalah aturan dan peraturan yang mengatur tentang hak penguasaan atas tanah dan dalam penguasaan tersebut dirangkai dalam suatu sistem yang nyata<sup>59</sup>. Terbitnya Peraturan ini menjadi langkah awal dalam mengatur kepastian mengenai kepemilikan tanah dan ruang atas dan bawah tanah yang keseluruhannya ditujukan untuk menyediakan ruang untuk efisiensi dan ketersediaan lahan untuk penduduk kota dan termasuk didalamnya adalah fasilitas yang harus dipenuhi dalam rangka kebutuhan yang sangat tinggi dimasyarakat perkotaan<sup>60</sup>. Kebebasan dalam mengaspirasikan pikiran dan kehendak dan mendapatkan informasi dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi diciptakan pemerintah untuk memberikan kenyamanan, keamanan, keadilan dan jaminan kepastian hukum kepada seluruh masyarakat pengguna sistem elektronik, teknologi

---

<sup>58</sup> Aartje Tehupeiori, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, 2012, Jakarta, hlm. 4-16.

<sup>59</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2008, hlm. 3.

<sup>60</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, Penjelasan Umum.

informasi tersebut juga semata-mata untuk menjamin kebebasan, penghormatan, tuntutan keamanan dan ketertiban kepada masyarakat yang sudah terbiasa hidup dalam negara demokrasi<sup>61</sup>.

Sadli sebagaimana dikutip oleh Harjati Politik hukum ialah program dan metode yang digunakan oleh pemerintah didalam mencapai keinginan masyarakat/bangsa seperti yang diinginkan atau cita-citakan. Sedangkan politik hukum pertanahan merupakan salah satu program pemerintah pada sector pertanahan yang bertujuan untuk penggunaan penguasa atas bidang tanah serta memilikinya secara sah, dan sistem penggunaan tanah tersebut dijamin dengan perlindungan hukum atau aturan-peraturan yang telah disusun oleh pemerintah untuk kepentingan kesejahteraan rakyat dan juga bertujuan untuk meningkatkan serta memperkokoh kemampuan perekonomian rakyat<sup>62</sup>. Penyelenggaraan Sistem Elektronik adalah pemanfaatan sistem elektronik oleh penyelenggara negara, orang, badan usaha, dan/atau masyarakat<sup>63</sup>, dan layanan elektronik yang sudah tersedia tersebut diantaranya Layanan Hak Tanggungan (Pendaftaran Hak Tanggungan, Roya, Cessie, Subrogasi), Layanan Informasi Pertanahan, Zona Nilai Tanah, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dan Pengecekan Sertipikat<sup>64</sup>. Informasi Elektronik adalah satu 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

---

<sup>61</sup> Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik, Penjelasan Umum. Peraturan Pemerintah ini juga akan mengatur kebijakan baru terkait pemberian hak pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah. Tujuannya adalah mengatasi masalah keterbatasan ketersediaan lahan bagi pembangunan perkotaan, efisiensi penggunaan lahan yang ada, serta pengembangan bangunan secara vertikal termasuk pengembangan infrastruktur di atas/bawah tanah (contoh: *mass rapid transit*, fasilitas penyeberangan, dan pusat perbelanjaan bawah tanah).

<sup>62</sup> Hajati Sri (*et, al*), *Politik Hukum Pertanahan Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2022, hlm. 11.

<sup>63</sup> Undang-Undang nomor 19 tahun 2016 tentang Perubahan Atas UU Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Pasal 1 ayat (1).

<sup>64</sup> Kominfo, Kementerian ATR/BPN Luncurkan Layanan Elektronik, Kominfo.go.id, 5 September 2019, terdapat pada <https://www.kominfo.go.id/content/detail/21128/kementerian-atrbpn-luncurkan-layanan-elektronik/0/berita>, [diakses pada tanggal 11/12/2023, pukul 05.47].

akses, simbol, atau perforasi yang telah diolah yang memiliki arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya<sup>65</sup>. Layanan informasi pertanahan dapat diberikan secara elektronik melalui sistem elektronik berupa aplikasi Layanan Informasi Pertanahan yang disediakan oleh Kementerian dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah merupakan salah satu informasi pertanahan tertulis yang memuat tentang data fisik dan data yuridis mengenai sebidang tanah yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah yang terbuka untuk umum yang dapat disampaikan melalui media elektronik<sup>66</sup>. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) diterbitkan oleh Kantor Pertanahan kepada pemohon yang memerlukan keterangan tentang status tanah dan riwayatnya sebelum adanya perlakuan hukum, dan status tanah tersebut sangat penting untuk keperluan para pihak yang memerlukan status tanah tersebut apakah ada terdapat permasalahan di pengadilan atau pun terdapat pengaduan<sup>67</sup>.

Dalam program peningkatan kinerja pelayanan kepada masyarakat sudah seharusnya menggunakan hukum administrasi pemerintahan karena hal tersebut akan semakin menjamin perolehan kepastian hukum dalam kepemilikan sertifikat tanah oleh masyarakat. Jika terdapat pelanggaran/kesalahan terhadap proses penyelenggaraan pesertipikatan tanah tersebut maka dapat dikatakan bahwa pelaksanaan tersebut melanggar hukum administrasi pemerintahan dengan kata lain cacat administrasi<sup>68</sup>. Menurut setiawan (*et.al*) bahwa hukum administrasi pemerintahan sangat erat kaitannya dengan aturan dan peraturan perundang-

---

<sup>65</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, Pasal 1 ayat (1).

<sup>66</sup> Kementerian ATR/BPN, *Petunjuk Teknis: Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik*. Kementerian ATRBPN, 2022, hlm. 10-11.

<sup>67</sup> Kiki Hermawan dan Habib Adjie, " Urgensi Penerapan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (Skpt) Dalam Proses Permohonan Lelang Atas Tanah", 2-5 , *Ejournal Penerbitjurnal*, Vol. 20 - No. 1 (2023):

<sup>68</sup> Yagus Suyadi, *Menuntaskan Pendaftaran Sistematis Lengkap (PTSL)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2023, hlm 259-261.



undangan, selain itu juga ada hubungan pemerintahan dengan pelayanan masyarakat, jadi tidak hanya mengatur mengenai administrasi yang bersifat umum, dan yang paling penting adalah bagaimana pemerintah melakukan tugas dan fungsinya dengan baik dan sesuai dengan peraturan yang berlaku<sup>69</sup>.

## 1.6. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan salah satu perasaan manusia yang ingin mengetahui tentang sesuatu hal yang berkaitan dengan ilmu pengetahuan, yang selanjutnya dilakukan penelitian terhadap permasalahan tersebut serta nantinya dapat mengembangkan ilmu pengetahuan objek tentang penelitian tersebut, dan termasuk didalamnya perolehan data yang akan diteliti dan bagaimana cara penelitian tersebut dilakukan<sup>70</sup>. Jika sebuah riset dilakukan maka itu sama dengan mengaplikasikan dan menggunakan metode dan langkah-langkah yang sudah ditentukan sebelumnya oleh penulis yang didasari oleh ilmu pengetahuan yang mempunyai serta dapat menyediakan nilai ilmiah yang dapat dinilai dan dihargai oleh para pembaca ataupun komunitas keilmuan yang membacanya<sup>71</sup>. Penelitian ini dibagi kedalam 5 (lima) sub bab yang akan membahas tentang fokus dan tempat penelitian, konseptual model, metode pengumpulan data dan pengolahan data, metode analisis data, dan alat yang digunakan seperti tertera berikut ini :

### 1.6.1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian merupakan penelitian yang dapat menerangkan secara mendetail tentang cara dan tahapan bahwa penelitian tersebut sudah dilakukan dengan baik, menganalisa data-data dengan benar, serta cara mengolah datanya juga harus sesuai dengan standar yang ditentukan, sehingga nantinya hasil penelitian

---

<sup>69</sup> Yudi Setiawan (*et. Al*), *Hukum Administrasi Pemerintahan Teori dan Praktek (dilengkapi dengan beberapa Kasus Pertanahan)*, Rajawali Press, Jakarta, 2017, hlm 12-13.

<sup>70</sup> Manotar Tampubolon, *Metode Penelitian*, Global Eksekutif Teknologi, Jakarta, 2023, hlm. 1-3.

<sup>71</sup> Aartje Tehupeiori, *Bahan Ajar Metode Penelitian Hukum*, UKI Press, Jakarta, 2021, hlm 24.

tersebut dapat diakui sebagai karya ilmiah<sup>72</sup>. Penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang difokuskan pada metode pendaftaran tanah secara elektronik yang ditinjau dari aspek hukum administrasi negara yang sekarang ini sedang digalakkan oleh pemerintah dan termasuk didalamnya adalah perbaikan dan percepatan pelayanan pendaftaran tanah tanpa tatap muka dan tanpa perantara, dan bagaimana prosedur pendaftaran tanah secara online ini dilakukan termasuk perkembangannya ditengah-tengah masyarakat. Apa yang menjadi keunggulan dari pendaftaran tanah elektronik dan kelemahannya jika dibandingkan dengan metode pendaftaran yang sekarang dilakukan yaitu tatap muka serta bagaimanapun efeknya kepada negara secara langsung.

#### **1.6.2. Pendekatan Penelitian**

Metode Penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif dengan jenis penelitian hukum normative empiris. Pendekatan penelitian kualitatif adalah pendekatan emik (penjelasan dari fenomena dan sudut pandang masyarakat tentang pensertipikatan tanah yang terdapat di Kabupaten Garut) yaitu pendekatan dilakukan dengan memakai data yang diungkapkan, hasil pekerjaan, detail cerita, narasi, informasi dari perseorangan dan hasil dari pembuktian terhadap suatu pekerjaan, Dimana tehnik pengumpulan datanya dapat berupa wawancara dan observasi<sup>73</sup>. Dalam suatu penelitian atau analisa hukum harus memperhatikan jenis pendekatan yang akan digunakan karena akan berkaitan langsung dengan bobot dan kualitas penelitian tersebut apakah dapat diuji kebenarannya atau tidak, jika terdapat ketidakbenaran maka penelitian tersebut dapat digugurkan, dalam penelitian hukum terdapat

---

<sup>72</sup> Fakultas Hukum Universitas Indonesia, *Buku Panduan Penulisan Karya Ilmiah*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2022, hlm. 17.

<sup>73</sup> Qotrun A., "Penelitian Kualitatif: Pengertian, Ciri-ciri, Tujuan, Jenis, dan Prosedur," 2023, <https://www.gramedia.com/literasi/penelitian-kualitatif/>, [diakses tanggal 22/3/2024, pukul 7.01].

beberapa pendekatan yang harus dimunculkan<sup>74</sup>. Teknik pendekatan penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut:

#### **1.6.1.1. Pendekatan Perundang-undangan**

Pendekatan perundang-undangan merupakan pendekatan yang dilaksanakan dengan menganalisa perundang-undangan dan peraturan lainnya yang berkaitan dengan sumber hukum yang sedang diteliti, sehingga nantinya akan dapat dipahami latar belakang lahirnya peraturan tersebut<sup>75</sup>. Penelitian hukum normative dengan pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menganalisa beberapa hukum perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan juga asas hukum beserta teori - teori hukum. Pendekatan ini juga merupakan pendekatan yang mementingkan peraturan hukum perundang-undangan sebagai bahan pertimbangan/analisa utama, dan dari sini akan ketahuan tentang kelemahan dan keunggulan dari topik yang dibahas<sup>76</sup>.

#### **1.6.1.2. Pendekatan Perbandingan**

Pendekatan ini merupakan pendekatan eksperimen hukum yang membandingkan salah satu instansi/lembaga yang memiliki system atau metode yang hampir sama dalam suatu produk tertentu dengan legalitas yang sah dan dari perbandingan tersebut dapat ditemukan persamaan unsur-unsur dalam penerbitan produk secara hukum<sup>77</sup>. Sebagai pembanding dalam penelitian ini adalah dengan membandingkan metode pendaftaran tanah di 5 (lima) negara yaitu Belanda Australia, India, Vietnam dan Swiss. Pendekatan ini juga akan membandingkan

---

<sup>74</sup> Aartje Tehupeior, *Bahan Ajar Metode Penelitian Hukum*, UKI Press, Jakarta, 2021, hlm 93.

<sup>75</sup> Annisa Fianni Sisma, "Menelaah 5 Maca Pendekatan daam Penelitian Hukum, 2022, <https://katadata.co.id/berita/nasional/634ecdc698b51/menelaah-5-macam-pendekatan-dalam-penelitian-hukum>, [diakses tanggal 22/3/2024, pukul 7.30].

<sup>76</sup> Saiful Anam & Partners, *Pendekatan Perundang-Undangan (Sattute Approach) dalam Penelitian Hukum*, 28 Desember 2017, terdapat pada Saplaw.top, <https://www.saplaw.top/pendekatan-perundang-undangan-statute-approach-dalam-penelitian-hukum/>, [diakses pada tanggal 30/12/2023, pukul 09.16].

<sup>77</sup> *Ibid* hlm 106.

bagaimana negara tersebut melakukan inventarisasi data fisik dan yuridis pertanahan di negara tersebut.

### **1.6.1.3. Pendekatan kasus**

Pendekatan ini merupakan pendekatan yang mengangkat kasus yang sangat kompleks dan berkaitan dengan penelitian hukum yang sedang dibahas serta dibutuhkan pendapat dan argumentasi yang dapat menjawab permasalahan dan kebenaran serta jalan keluar dari permasalahan hukum yang sedang dibahas. Kasus-kasus yang sedang dibahas harus bersifat adil dan keputusan yang akan diambil oleh hakim haruslah merupakan keputusan yang dapat memberikan jawaban yang benar. Hasil dari temuan kasus tersebut dapat dimasukkan dalam hasil akhir dalam penelitian<sup>78</sup>. Pendekatan kasus dapat dilaksanakan dengan menganalisa beberapa permasalahan hukum pertanahan yang sedang ditangani, Dimana permasalahan tersebut sudah terdapat putusan pengadilan yang bersifat tetap (inkrah)<sup>79</sup>. Dalam pendekatan ini juga akan diteliti terkait sengketa tanah yang sudah ingkrah.

### **1.6.2. Jenis dan Sumber Data Penelitian**

Penelitian ini tentang pendaftaran tanah di era digital dengan menggunakan data primer yaitu peraturan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah secara elektronik dengan jenis dan sumber data penelitian sebagai berikut:

#### **1.6.2.1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan menganalisa sebuah permasalahan yang menggunakan landasan teori untuk memandu penelitian agar hasilnya sesuai

---

<sup>78</sup> Aartje Tehupeior, *Bahan Ajar Metode Penelitian Hukum*, UKI Press, Jakarta, 2021, hlm 113.

<sup>79</sup> Annisa Fianni Sisma, "Menelaah 5 Maca Pendekatan daam Penelitian Hukum, 2022, <https://katadata.co.id/berita/nasional/634ecdc698b51/menelaah-5-macam-pendekatan-dalam-penelitian-hukum>, [diakses tanggal 22/3/2024, pukul 7.30].

fakta yang sebenarnya dan penekanannya lebih kepada analisa datanya<sup>80</sup>. Tipologi penelitiannya adalah penelitian hukum normative empiris yaitu penelitian yang berkaitan dengan asas, sistematika, sinkronisasi, sejarah dan perbandingan hukum serta dengan menganalisis data dan apa yang terjadi dan kebijakan-kebijakan yang diterbitkan oleh pemerintah serta fakta yang terjadi dalam masyarakat<sup>81</sup>. Kajian hukum normative merupakan tahapan dan proses penelitian ilmiah yang dilakukan untuk menemukan hasil dari penelitian berdasarkan logika pada ilmu hukum dan didasarkan oleh disiplin ilmu dan cara kerja ilmu normative tersebut dalam pelaksanaannya. Penelitian hukum normative empiris yaitu penelitian yang dilaksanakan berdasarkan aturan hukum positif yang memastikan jika peristiwa pelaksanaan hukumnya sesuai dengan aturan yang ditetapkan. Penelitian hukum normative empiris ini juga melakukan kajian terhadap pelaksanaan peraturan tersebut apakah sudah dilakukan dengan mestinya<sup>82</sup>.

#### **1.6.2.2. Sumber Data Penelitian**

Sumber data penelitian yang dikaji dalam penelitian ini adalah sumber data primer yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Sumber hukum ini dipakai untuk menjadi bahan dalam pelaksanaan penelitian dalam penggunaan

---

<sup>80</sup> Nanda Akbar Gumilang, "Pengertian Penelitian Kualitatif: Tujuan, Karakteristik, dan Tahapannya," 2023, <https://www.gamedia.com/literasi/pengertian-penelitian-kualitatif/>, [diakses tanggal 16/3/2024, pukul 15.56].

<sup>81</sup> Salmaa, Penelitian Empiris: Definisi, Jnis, Ciri, Tujuan dan Contoh, deepublish, 4 April 2023, Terdapat pada <https://penerbitdeepublish.com/penelitian-empiris/>, [diakses pada tanggal 18/1/2024, Pukul 05.33].

<sup>82</sup> Willa Wahyuni, "Tiga Jenis Metodologi untuk Penelitian Skripsi Jurusan Hukum," 2023, <https://www.hukumonline.com/berita/a/tiga-jenis-metodologi-untuk-penelitian-skripsi-jurusan-hukum-lt6458efc23524f/?page=2>, [diakses tanggal 16/3/2014, pukul 16.16].

layanan dengan system elektronik. Selain itu ada juga peraturan lainnya yang dipakai sebagai pendukung dalam penjelasan penelitian agar lebih terang dan dapat dimengerti. Bahan lainnya yang dipakai dalam penelitian ini adalah bahan sekunder yaitu buku-buku Pustaka (*tekstbooks*) misalnya Aartje Tehupeiory *Reforma Agraria di Era Globalisasi*, Hajati Sri Sekarmadji Agus (*et.al*) *Politik Hukum Pertanahan Indonesia*, Parlindungan Pendaftaran Tanah di Indonesia, Budi Harsono *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya dan lain-lain*. selain itu bahan tersier yaitu contoh permasalahan yang sedang dibahas dan permasalahan tersebut dikumpulkan untuk selanjutnya dianalisa misalnya penanganan perkara pertanahan yang terjadi di Kabupaten Garut, penanganan permasalahan tanah di Kepolisian Resort Garut, dan penanganan Blokir Sertipikat, selanjutnya bahan hukum dari hasil pengolahan dan analisa bahan hukum yang mencakup tahapan-tahapan yang diperoleh dalam menjawab isu yang sedang dibahas dan dapat dirumuskan secara ilmiah berdasarkan hasil Analisa secara induksi, abduksi dan deduksi<sup>83</sup>.

### **1.6.3. Tehnik Pengumpulan data**

Tehnik pengumpulan data adalah cara yang dilakukan untuk menghimpun informasi-informasi ataupun kejadian tentang sebuah penelitian yang ditemui dilapangan<sup>84</sup>. Tehnik pengumpulan data dilakukan dengan cara pengumpulan data sekunder yaitu dengan mengumpulkan data yang sudah ada di dalam aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) yang merupakan produk dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang dapat digunakan oleh Kantor dibawah naungannya. Data yang tersedia akan dioleh dan

---

<sup>83</sup> Aartje Tehupeiory, *Bahan Ajar Metode Penelitian Hukum*, UKI Press, Jakarta, 2021, hlm 90-91.

<sup>84</sup> Fiska R, "Tehnik Pengumpulan Data dalam Rancangan Penelitian, 2023, <https://www.gramedia.com/literasi/teknik-pengumpulan-data/>, [diakses tanggal 17.3/2024, pukul 08.30].

dibandingkan dengan realisasi dikantor pertanahan Kabupaten Garut sehingga akan kelihatan capaian pelayanan pendaftaran tanah secara *online* tersebut.

#### **1.6.4. Teknik Analisa dan Identifikasi Masalah**

##### **1.6.4.1. Teknik Analisa Data**

Bogdan sebagaimana dikutip oleh detik.com teknik analisa data adalah tahapan yang dilaksanakan untuk mencari data dan kemudian disusun dengan cara tersistem yang dapat dilakukan dengan mencatat, wawancara dan juga data berupa dokumen<sup>85</sup>. Teknik Analisa Data dilakukan dengan cara analisa kualitatif yaitu dengan memberikan pendapat tentang permasalahan yang sedang diangkat dan juga dilihat dari faktor yang melatarbelakanginya dan klasifikasi permasalahan, setelah itu akan terungkap apa hasil dari analisisnya. Selain itu faktor metode pengumpulan data yang selanjutnya dibuatkan kualifikasinya berdasarkan jenis data yang selanjutnya akan digunakan teori untuk menghubungkan dengan permasalahan yang dihadapi.

##### **1.6.4.2. Identifikasi Masalah**

- 1) Permasalahan pertanahan yang terjadi sekarang ini adalah banyaknya sengketa dan perkara pertanahan yang diakibatkan adanya perselisihan antara dua belah pihak terhadap kepemilikan sertifikat tanah, hal ini terjadi karena proses penyimpanan dokumen pertanahan yang kurang rapih dan masih manual, sehingga sering terjadi tumpang tindih sertifikat selain itu kelemahan tadi bisa dimanfaatkan oleh para oknum yang tidak bertanggungjawab.

---

<sup>85</sup> Maura Rosita Hafizha, "Mengenal AP itu Teknik Analisa Data, Jenis dan Contohnya, <https://www.detik.com/bali/berita/d-6548598/mengenal-apa-itu-teknik-analisis-data-jenis-jenis-dan-contohnya>, [dikutip tanggal 17/3/2024, pukul 08.52].

- 2) Selanjutnya adalah proses pendaftaran tanah yang masih bertatapan muka dan harus menghabiskan waktu yang lama bahkan sering melebihi Standar Operasional Prosedur (SOP) yang sudah ditetapkan.
- 3) Permasalahan selanjutnya adalah kurangnya kepercayaan masyarakat terhadap pelayanan pertanahan karena proses pendaftaran tanah yang berbelit-belit.

#### **1.6.5. Lokasi Penelitian**

Penelitian dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Garut yang mengurus tentang pensertipikatan tanah di wilayah Kabupaten Garut dan waktu penelitian akan berlangsung kurang lebih 4 bulan yang dimulai bulan Januari 2024 –April 2024.

#### **1.7. Orisinalitas Penelitian**

Orisinalitas penelitian merupakan topik yang dipilih oleh peneliti yang dikaji berdasarkan literatur yang berkaitan dengan penelitian tersebut dan dari hasil penelitian tersebut akan ditemukan hal-hal yang baru yang belum pernah ditemukan sebelumnya atau jika dibandingkan dengan penelitian sebelumnya maka ada celah/gap yang dapat diungkapkan oleh sipeneliti<sup>86</sup>. Dibawah ini akan dibahas penelitian yang dilakukan sebelumnya tentang Pendaftaran Tanah Secara elektronik sebagaimana tertera berikut ini:

##### **1.7.1. Suci Febrianti<sup>87</sup>**

Judul penelitiannya adalah Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik. Tujuan penelitiannya adalah untuk mengetahui tentang perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat elektronik karena banyaknya permasalahan pertanahan yang muncul karena adanya kesalahan yang dilakukan

---

<sup>86</sup> Fakultas Hukum Universitas Indonesia, *Buku Panduan Penulisan Karya Ilmiah*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2022, hlm. 1-2

<sup>87</sup> Suci Febrianti, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik”, *Indonesian Notary Vol. 3. Art. 9* (2021).



pada saat pendaftaran pertanahan dan data dikantor pertanahan yang tidak dapat diperoleh setiap saat. Penelitiannya dilakukan dengan menggunakan yuridis normatif dengan studi pustaka dan wawancara terhadap beberapa orang yang ditentukan oleh peneliti. Hasil dari penelitiannya adalah pendaftaran tanah dilakukan dengan memberikan kepastian hukum tentang pensertipikatan tanah, selain itu diungkapkan juga mengenai tujuan pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disisi lain dikatakan bahwa sertipikat elektronik diberikan untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah secara elektronik yang selanjutnya dapat memberikan kegunaan kepada Masyarakat. Munculnya permasalahan karena jika tanah yang sudah bersertipikat diusulkan untuk peningkatan dari Hak Guna Usaha (HGU) menjadi Hak Milik (HM) maka permohonan tersebut tidak akan bisa dilakukan karena adanya permasalahan antara kedua belah pihak. Permasalahan selanjutnya adalah pensertipikatan elektronik tidak akan dapat dilakukan jika berkas yang diperlukan dan persyaratannya tidak lengkap. Selanjutnya adalah penundaan pensertipikatan tanah oleh Komisi II DPR tahun 2021 akibat tidak adanya laporan dan evaluasi terkait dengan program tersebut, akan tetapi karena ini adalah bagian dari usulan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahn Nasional, maka program tersebut dilanjutkan. Permasalahan yang muncul adalah sejauh mana Masyarakat mempercayai instansi pemerintah mengenai kevalidan data tersebut, dan jika suatu saat permasalahan dan sengketa muncul terhadap sertipikat tersebut, maka bagaimana penyelesaiannya dan jika terbukti bahwa datanya tidak benar. Tetapi dikatakan bahwa jika sertipikata tersebut sudah muncul atau berumur 5 tahun dan fisik dikuasai maka pihak yang lain tidak boleh mengklaim kepemilikan terhadap bidang tanah tersebut karena hal tersebut juga sudah tercantum dalam peraturan perundang-undangan. Jadi jika ada pihak

yang berkeberatan maka hanya sebelum 5 tahun saja semenjak sertipikat diterbitkan dapat diajukan keberatan terhadap kepemilikannya. Jika terjadi sengketa kepemilikan sertipikat tanah maka persyaratan dari elektronik yang sudah ada di Kementerian ATR/BPN dapat dijadikan sebagai bukti dipengadilan, selain itu alat bukti dalam pengadilan juga dapat berupa keterangan saksi, ahli, surat/dokumen, petunjuk dan keterangan terdakwa.

### 1.7.2. Dwi Wulan Titik Andari dan Dian Aries Mujiburohman<sup>88</sup>

Judul penelitiannya adalah Aspek Hukum Layanan Sertipikat Tanah Elektronik. Tujuan penelitiannya adalah untuk mengetahui aspek hukum dari pelayanan sertipikat tanah elektronik di Kementerian Agraria dan Tata Ruang, serta meneliti tentang kelemahan hukum pada system pensertipikatan elektronik. Penelitiannya merupakan penelitian hukum normative yang menggunakan pendekatan kepada perundang-undangan yang berkaitan tentang hukum pertanahan dan infomrasi elektronik. Hasil dari analisisnya adalah perlunya melakukan validasi data karena untuk menjamin keabsahan data kepemilikan tersebut maka dokumen kepemilikan Tanah harus divalidasi dan juga berguna untuk pensertipikatan elektronik, keperluan data jika terjadi sengketa dan kepemilikan sertipikat tanah yang cocok dengan data fisik. Selanjutnya dikatakan bahwa bukti dokumen elektroni sangat berguna untuk bahan pembuktian dalam sengketa pertanahan di pengadilan negeri karena didalamnya terdapat hasil pengolahan data gambar ukur, peta bidang dan peta ruang serta bahan yuridis kepemilikan sertipikat. Dalam penyimpanan secara elektronik juga mempunyai kelemahan jika suatu saat dibobol para *hecker* maka diperlukan pengamanan Tingkat tinggi. Dokumen elektronik merupakan system yang sah dalam pensertipikatan tanah dan hal tersebut sesuai dengan UUPA.

---

<sup>88</sup> Dwi Wulan Titik Andari, Dian Aries Mujiburohman, Aspek Hukum Layanan Sertifikat Tanah Elektronik, *Al'Adl: Jurnal Hukum*, Vol. 15 No. 1, (2023).

### 1.7.3. Novita Riska Ratih<sup>89</sup>

Judul penelitian adalah Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik, yang berujuan untuk menganalisis peraturan pendaftaran tanah yang dilakukan secara elektronik dan untuk mengetahui seberapa kuat sertipikat elektronik sebagai sertipikat hak milik di Indonesia. Penelitian dilakukan dengan mengumpulkan informasi yang diperoleh dan datanya diolah untuk menjadi produk penelitian yang dapat menjawab pertanyaan penelitian. Hasil penelitiannya adalah peraturan hukum pendaftaran pertanahan di Indonesia harus dapat berdampingan dan saling mendukung untuk pendaftaran tanah di Indonesia karena belum seluruhnya bidang tanah diukur dan diterbitkan sertipikat kepemilikan tanah. Selanjutnya dikatakan bahwa dalam pembuktian permasalahan pertanahan perdata dan pidana bahwa dokumen elektronik menjadi alat untuk pembuktian kepemilikan tanah serta hal tersebut dapat dipertanggungjawabkan serta dapat diakses setiap waktu, pensertipikatan secara elektronik hendaknya dapat diterima oleh masyarakat luas. Banyaknya permasalahan sertipikat ganda mengakibatkan sulitnya masyarakat untuk mempercayai peralihan ke sertipikat elektronik. Untuk kaum pedesaan dan pinggiran kota kecil belum tentu bisa mengakses internet, maka dirasa hal itu akan kurang tepat jika diberlakukan secara keseluruhan.

### 1.7.4. Enny Agustina<sup>90</sup>

Judul penelitiannya adalah Kajian Yuridis Program Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik, Dengan tujuannya adalah agar didalam inventarisasi data pertanahan yang dilakukan oleh pemerintah jadi lebih mudah jika dibutuhkan kapan saja. Penelitiannya adalah penelitian hukum normative yaitu dengan pendekatan

---

<sup>89</sup> Novita Riska Ratih, Analisis Yuridis Sertifikat Tanah Hak Milik Elektronik (*E-Certificate*) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum”, (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam, Malang) hlm 3-12.

<sup>90</sup> Enny Agustina, Kajian Yuridis Program Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik, *jurnal.unpal.ac.id Vol. 19 No 3*, (2021).

peraturan perundang-undangan dan kemudian disajikan dengan cara deskripsi tentang permasalahan yang sedang diteliti mengenai aspek yuridis dan juga fisik dari hasil pensertipikatan tanah secara elektronik<sup>91</sup>. Selanjutnya adalah perlunya merevisi peraturan mengenai pendaftaran tanah yang berkaitan dengan sertipikat elektronik dan seharusnya tidak mengacu kepada peraturan sertipikat elektronik, harusnya pensertipikatan tanah elektronik dan pendaftarannya harus diatur dalam peraturan tersendiri dengan merevisi peraturan yang ada. *E-Government* merupakan cara pemerintah untuk mempermudah pelayanan kepada Masyarakat terutama dalam bidang transaksi komunikasi dan penggunaan teknologi modern untuk pelayanan termasuk didalamnya adalah tanda tangan elektronik. Selanjutnya adalah perlunya pemerintah melakukan pengkajian kembali tentang sertipikat tanah elektronik agar tidak menimbulkan kekhawatiran kepada masyarakat dan seharusnya pelaksanaannya harus lebih akuntabel, efektif dan efisien serta transparan kepada Masyarakat, karena hal tersebut akan mempengaruhi animo masyarakat terhadap pelaksanaannya, luasnya wilayah Indonesia akan memakan waktu yang lama untuk mewujudkan program tersebut.

#### **1.7.5. Dian Aries Mujiburohman<sup>92</sup>**

Judul penelitiannya adalah Transformasi Dari Kertas ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik, dengan tujuannya adalah untuk mengetahui perubahan dari analog (kertas manual) ke system elektronik sertipikat kepemilikan tanah. Penelitian adalah hukum normative dengan pendekatan peraturan perundang-

---

<sup>91</sup> Pembahasannya tentang penggunaan kalimat sertipikat elektronik dan keabsahannya yang dikaitkan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik dan Peraturan Pemerintah nomor 71 tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem Transaksi Elektronik dikatakan bahwa 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.

<sup>92</sup> Dian Aries Mujiburohman, Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik, *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 7 No. 1 (2021).

undangan yaitu dengan mengkaji peraturan informasi dan transaksi elektronik yang di sandingkan dengan Undang-Undang Cipta Kerja dan peraturan lainnya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah, yang kemudian akan diterangkan dalam sebuah hasil penelitian tentang yuridis dan isu yang sedang berkembang. Kemudian hasil penelitian yang terkandung didalamnya adalah bahwa perkembangan teknologi menyebabkan perubahan dalam system pertanahan yang dari manual ke system digital dan mengakibatkan perubahan juga dalam pelayanan kepada masyarakat. Dikatakan disana bahwa pensertipikatan tanah elektronik kurang pas karena akan menyebabkan banyak permasalahan pertanahan, maka seharusnya peraturannya harus dirubah terlebih dahulu untuk diatur kembali dalam peraturan perundang-undangan. Banyaknya kejahatan didunia maya/*cyber* mengakibatkan bahwa bukti-bukti digital dapat dijadikan sebagai alat bukti. Dalam peraturan mengenai informasi tehnologi elektronik dikatakan bahwa selama itu dapat dipertanggungjawabkan maka dokumennya adalah sah. dari sisi keamanan data maka dapat dikatakan tergantung susah mudahnya dokumen di buka, jika mudah dibuka maka tingkat keamanannya muda dibobol, jika susah diakses maka pengamanannya bagus.

Jika diperhatikan dari beberapa penelitian diatas maka dapat disimpulkan bahwa penelitian yang akan dilakukan sekarang sangat berbeda dengan penelitian sebelumnya yaitu membahas tentang sertipikat elektronik dan lokasi penelitian juga berbeda. Penelitian sebelumnya dapat dikatakan sebagai pembanding dalam penelitian yang akan dilaksanakan oleh peneliti sekarang. Penelitian yang sekarang membahas tentang Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Ditinjau Dari Aspek Hukum Adminstrasi Negara. Yang dimunculkan disini adalah kelebihan dan kekurangan program pendaftaran tanah secara elektronik dan keabsahannya jika dilihat dari hukum administasi negara. Pembahasan dalam penelitian ini mencakup item-item pendafataran tanah secara

mendetail, tidak hanya masalah sertifikatnya, termasuk juga didalamnya mengenai proses pendaftarannya dan dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk keabsahan data elektronik tersebut. Penggunaan teknologi informasi menjadi pembahasan yang sangat kental sekarang ini, sehingga dalam penelitian ini akan diungkapkan mengenai kualitas pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Garut beserta penyelesaian pelayanannya dan kualitas data yang disajikan kepada pemohon. Penelitian ini tidak hanya bermuara kepada sertifikat elektronik akan tetapi juga mengangkat tentang pendaftaran yang dilakukan oleh pengguna layanan (masyarakat) secara elektronik. Tujuannya adalah untuk mengembangkan pengetahuan masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah secara online dilakukan jaman digitalisasi sekarang ini, karena pelayanan secara elektronik sudah dilakukan diberbagai Kementerian/Lembaga/Pemda beserta perusahaan swasta. Maka jika Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melaksanakan program ini merupakan langkah yang tepat dan perlu dukungan dari masyarakat Indonesia.

Selanjutnya perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya bahwa yang diteliti adalah sertifikat elektroniknya bukan prosesnya atau prosedurnya serta keabsahan dokumen elektroniknya, sedangkan yang diteliti sekarang adalah proses pendaftaran sertifikat yang dilakukan dengan memanfaatkan sistem elektronik yang sebelumnya dilakukan dengan sistem tatap muka dan pemanfaatan teknologi informasi untuk menyampaikan kelengkapan dokumen pendaftaran tanah dengan memperhatikan aspek hukum administrasi negara.

## **1.8. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan adalah skema penulisan yang dilakukan untuk mengurutkan pembahasan dalam menyelesaikan sebuah penelitian yang didalamnya serdapat struktur penulisan yang dikelompokkan dengan rapih dan sistematis<sup>93</sup>.

Sistematika Penulisan Penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1.8.1. Bab I : Pendahuluan

#### 1.8.1.1. Latar Belakang Masalah

Pada latar belakang penelitian ini memuat tentang sistem pelayanan pertanahan secara elektronik di era digital yang merupakan salah satu bentuk nyata program Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam memberikan layanan masyarakat untuk melakukan permohonan pelayanan pendaftaran tanah melalui online/elektronik. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan kesederhanaan, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, maka ketentuan mengenai tata cara pelayanan informasi pertanahan perlu disesuaikan dengan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Layanan elektronik dimunculkan untuk mempersingkat jangka waktu dan biaya yang dibutuhkan dalam mengajukan permohonan layanan pertanahan.

#### 1.8.1.2. Rumusan Masalah

Berisi tentang pokok permasalahan yang dibahas oleh penulis. Dalam penelitian ini yang menjadi perumusan masalah adalah program pendaftaran sertipikat tanah elektronik harus segera dilakukan dan harus dipastikan dapat menjangkau seluruh lapisan masyarakat

#### 1.8.1.3. Tujuan Penelitian

Berisi tentang maksud dan tujuan dilakukannya penelitian. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui seberapa besar pentingnya pendaftaran tanah secara

---

<sup>93</sup> Harisah Anis, "Sistematika Penulisan, 2020, terdapat pada <https://www.tripven.com/sistematika-penulisan/>, [diakses tanggal 17/3/2024, pukul 15.12]

elektronik dilakukan saat ini, memberitahu keuntungannya kepada masyarakat dan pemerintah betapa pentingnya pelayanan pendaftaran secara elektronik ini dilakukan

#### 1.8.1.4. Kegunaan Penelitian

Berisi tentang kegunaan teoritis dan kegunaan praktis dilakukannya penelitian. Kegunaan penelitian dilakukan untuk memahami permasalahan atau informasi yang diperoleh dari hasil penelitian, memecahkan permasalahan penelitian dan mengantisipasi terjadinya permasalahan dikemudian hari.

#### 1.8.1.5. Landasan Teori dan Kerangka Konsep

##### ..5.1. Landasan Teori

Landasan teori dalam penelitian ini untuk menjelaskan tentang seberapa pentingnya penelitian dilakukan sehingga nantinya akan menemukan sumber permasalahan, dan dengan adanya penelitian tersebut ini maka akan ada usulan yang akan didapatkan dalam menyelesaikan permasalahan yang sedang diteliti.

##### ..5.2. Kerangka Konsep

Berisi tentang rincian kerangka yang digunakan untuk membatasi pembahasan dalam penelitian. Kerangka konsep dalam sebuah penelitian dilakukan untuk membatasi struktur penelitian agar tidak melebar dari topik pembahasan tersebut dan tidak memunculkan pertanyaan-pertanyaan yang mengakibatkan timbulnya keraguan terhadap penelitian ini.

#### 1.8.1.6. Metode Penelitian

Metode penelitian dilakukan untuk mengetahui tentang sesuatu hal yang berkaitan dengan ilmu pengetahuan, yang selanjutnya jika penelitian dilakukan terhadap permasalahan tersebut maka nantinya akan dapat mengembangkan ilmu



pengetahuan tentang objek penelitian tersebut, dan termasuk cara memperoleh data dan bagaimana penelitian tersebut dilakukan. Metode penelitian memuat tentang jenis metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian beserta pendekatan yang dilakukan.

#### 1.8.1.7. Orisinal penelitian

Memuat tentang beberapa data penelitian yang dilakukan sebelumnya. Orisinalitas penelitian ditampilkan untuk membahas topik yang dipilih oleh peneliti sebelumnya yang dikaji berdasarkan literatur yang berkaitan dengan penelitian yang sedang dibahas dan dari hasil penelitian tersebut akan ditemukan hal-hal yang baru yang belum pernah ditemukan sebelumnya maka akan ada celah/gap yang dapat diungkapkan oleh sipeneliti.

#### 1.8.1.8. Sistematika Penulisan/Pembahasan

Sistem penulisan yang digunakan dengan terstruktur yang disusun dengan rapih sebagai gambaran pembahasan perbab yang dimulai dari pendahuluan dan per bab hingga kesimpulan.

### 1.8.2. Bab II : Tinjauan Pustaka

#### 1.8.2.1. Kilas Balik Hukum Agraria

..1.1. Masa Awal Peraturan Pertanahan

..1.2. Masa Pencabutan Peraturan Pertanahan Zaman Belanda

..1.3. Masa Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960

#### 1.8.2.2. Pelayanan Pendaftaran Tanah Kewenangan Kantor Pertanahan

..2.1. Lingkup Pelayanan Pertanahan yang menjadi Kewenangan Kantor Pertanahan

..2.2. Pendelegasian Kewenangan

#### 1.8.2.3. Gambaran Umum Data Bidang Tanah di Kabupaten Garut

- ..3.1. Pendaftaran Tanah Manual
  - ..3.2. Pendaftaran Tanah Elektronik
  - ..3.3. Oknum yang Dapat Melakukan Permohonan Secara Elektronik
- 1.8.2.4. Permasalahan Yang Dihadapi
- ..4.1. Adanya Bidang belum Terploting
  - ..4.2. Objek Tanah yang Tumpang Tindih
  - ..4.3. Kekurangan Berkas Permohonan
  - ..4.4. Permohonan yang melebihi Standar Operasional Prosedur (SOP)
  - ..4.5. Adanya Produk yang Gagal Terbit
  - ..4.6. Permasalahan Krusial yang dihadapi
- 1.8.2.5. Kesiapan Pelayanan Pertanahan Ditinjau Dari Hukum Administrasi Negara
- ..5.1. Kesiapan dalam Menyajikan Dokumen Arsip Pertanahan
  - ..5.2. Dokumen Arsip Kepemilikan Tanah
  - ..5.3. Penyimpanan Arsip Elektronik
- 1.8.3. Bab III: Urgensi Dan Efektifitas Sistem Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Pada Era Digital Di Kabupaten Garut
- 1.8.3.1. Gambaran Umum Data Bidang Tanah Di Kabupaten Garut
- 1.8.3.2. Layanan Elektronik di Kabupaten Garut
- ..2.1. Roya
  - ..2.2. Hak Tanggungan Elektronik (HT-el)
  - ..2.3. Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik
  - ..2.4. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
  - ..2.5. Informasi Zona Nilai Tanah.
- 1.8.3.3. Transformasi *Good Governance* Di Kantor Pertanahan Kabupaten Garut
- ..3.1. Integritas Aparatur Sipil Negara.

- ..3.2. Sosialisasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)
  - ..3.3. Mendekatkan Diri Kepada Masyarakat
  - ..3.4. Aplikasi Sentuh Tanahaku
- 1.8.3.4. Sertipikat Tanah Sebagai Jaminan Kepastian Hukum
- ..4.1. Masyarakat sebagai Penerima Kebijakan
  - ..4.2. Potensi Pensertipikatan Tanah di Kabupaten Garut
  - ..4.3. Terlaksananya Seluruh Program Strategis Pemerintah
- 1.8.3.5. Perbandingan Pendaftaran Tanah di Beberapa Negara
- ..5.1. Pendaftaran Tanah di Negara Belanda
  - ..5.2. Pendaftaran Tanah di Negara Australia
  - ..5.3. Pendaftaran Tanah di Negara India
  - ..5.4. Pendaftaran Tanah di Negara Vietnam
  - ..5.5. Pendaftaran Tanah di Negara Swiss
- 1.8.3.6. Alisis Teori
- ..6.1. Analisis Teori Kepastian Hukum oleh Hans Kelsen
  - ..6.2. Analisis Teori Perlindungan Hukum oleh Satjipto Raharjo
- 1.8.5. Bab IV : Analisi Teori Kekuatan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah Secara Elektronik di Kabupaten Garut
- 1.8.4.1. Tinjauan Yuridis Pensertipikatan Tanah Elektronik
- ..1.1. Kurangnya Pengetahuan Masyarakat Tentang Pensertipikatan Tanah
  - ..1.2. Permasalahan yang dihadapi dalam pensertipikatan Tanah
  - ..1.3. Pensertipikatan Tanah Aset Pemerintah
- 1.8.4.3. Permasalahan Pertanahan Yang Ditangani Oleh Kantor Pertanahan
- ..2.1. Penanganan Perkara Pertanahan
  - ..2.2. Penanganan Permasalahan Tanah di Kepolisian

- ..2.3. Penanganan Blokir atas Sertipikat Tanah
- 1.8.4.3. Penanganan Pengaduan Terhadap Tebitnya Sertipikat
  - ..3.1. Objek Pengaduan Terhadap Sertipikat Hak Milik
  - ..3.2. Keberatan atas Pendaftaran Tanah oleh Orang Lain Pengaduan terkait Salinan Letter C
  - ..3.3. Pengaduan ke Kepolisian Terkait Perdata Pertanahan
  - ..3.4. Pembatalan Sertipikat Permohonan mediasi
- 1.8.4.4. Proses Peminjaman Buku Tanah Dan Warkah Untuk Kepentingan Pengadilan
  - ..4.1. Proses Peminjaman Buku Tanah
  - ..4.2. Peminjaman Arsip Warkah
  - ..4.3. Prose Pengembalian Arsip Buku Tanah dan Warkah
- 1.8.4.5. Analisis Teori
  - ..5.1. Analisis Teori Kepastian Hukum Hans Kelsen
  - ..5.2. Anaisis Teori Perlindungan Hukum Satjipto Rahardjo
- 1.8.5. Bab V: Penutup
  - 1.8.5.1. Kesimpulan
    - ..1.1. Kesimpulan Urgensi dan Efektifits Pendaftaran Tanah Elektronik
    - ..1.2. Kesimpulan Kekuatan Hukum Didalam Pendaftaran Tanah Secara Eelektronik
  - 1.8.5.2. Saran
    - ..2.1. Saran Terhadap Urgensi dan Efektifits Pendaftaran Tanah Elektronik.
    - ..2.2. Saran Terhadap Kesimpulan Kekuatan Hukum Didalam Pendaftaran Tanah Secara Eelektronik