

TRANSPARANSI DAN EFISIENSI DALAM PENDAFTARAN TANAH MELALUI ERA UNDANG-UNDANG CIPTA KERJA

Veronika Lasmauli Silitonga, Atik Winanti

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Indonesia
2010611276@mahasiswa.upnvj.ac.id atikwinanti@gmail.com

Abstrak

Perkembangan teknologi membuat pemerintah juga harus turut serta memajukan bentuk-bentuk pelayanan kepada masyarakat, salah satunya pada bidang pelayanan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan proses terpenting dalam kegiatan pertanahan, yang merupakan wujud terciptanya kepastian hukum bagi masyarakat. Karena salah satu kasus terbanyak di Indonesia adalah pertanahan, maka diperlukan suatu sistem yang setidaknya dapat mengurangi kasus pertanahan dan menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat. Pendaftaran tanah secara elektronik diwujudkan melalui Undang-Undang Cipta Kerja yang disahkan pada tanggal 5 Oktober 2020, dan Indonesia menjadi salah satu negara yang baru menggunakan sistem pendaftaran tanah secara elektronik. Singapura merupakan salah satu negara yang pertama kali menggunakan sistem registrasi elektronik. Singapura menyadari perlunya sistem pertanahan dan bangunan yang terintegrasi dalam perencanaannya. Sistem elektronik menciptakan berbagai kemudahan, dengan adanya aplikasi dan website yang disediakan BPN memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam melakukan aktivitas pertanahan dimana saja dan kapan saja. Dengan kemudahan tersebut akan tercipta efisiensi dan transparansi bagi masyarakat, sehingga kepastian hukum juga akan terpenuhi.

Kata Kunci: Efisiensi, Elektronik, Pendaftaran Tanah, Transparansi

Abstract

Technological developments mean that the government must also participate in advancing forms of community services, one of which is in the land registration services sector. Land registration is the most important process in land activities, which is a form of creating legal certainty for the community. Because one of the most cases in Indonesia concerns land, a system is needed that can at least reduce land cases and create legal certainty for the community. Electronic land registration was realized through the Job Creation Law on October 5 2020, Indonesia is one of the countries that has just used an electronic land registration system. Singapore was one of the countries that first used an electronic registration system. Singapore realized that there was a need for an integrated land and building system for planning. The electronic system creates various conveniences, with the applications and websites provided by BPN making it easy for people to carry out land activities anywhere and at any time. With this convenience, it will create efficiency and transparency for the community, so that legal certainty will also be fulfilled.

Keywords: Efficiency, Electronic, Land Registration, Transparency

I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan bagian dari bumi yang diperuntukkan untuk manusia tinggal dan melakukan berbagai aktifitas. Manusia dan tanah merupakan satu kesatuan, manusia melakukan banyak hal di tanah sedangkan tanah dapat bernilai dengan kerja tangan manusia. Walaupun Indonesia terdiri dari 70% lautan dan 30% daratan, Indonesia menduduki peringkat ke-15 di dunia negara dengan daratan terluas, yaitu seluas 1.904.569 km². (Annur,2023) Begitu luasnya tanah di Indonesia tentunya menjadi tugas yang penting dan perlu perhatian yang lebih dari masyarakat dan khususnya pemerintah Indonesia. Salah satu proses terpenting adalah mengenai pendaftaran, yang dimana merupakan salah satu program pemerintah dalam melaksanakan upaya tertib administrasi pertanahan yang akan menciptakan kepastian hukum kepada masyarakat.

Pendaftaran tanah di Indonesia sudah berjalan kurang lebih 63 tahun, terhitung dari lahirnya lembaga pendaftaran tanah di Indonesia yaitu pada tahun 1960. Seiring dengan perkembangan zaman dan dengan kemajuan teknologi yang semakin pesat, mendorong berbagai pelaksanaan program pemerintah untuk dapat mengikuti perkembangan yang ada, salah satunya mengenai pendaftaran tanah. Pada tahun 2021 kemarin BPN (Badan Pertanahan Nasional) telah merealisasikan tentang kegiatan pendaftaran tanah berbasis elektronik di Indonesia yang tertulis dalam Permen ATR/Ka BPN No. 1 Tahun 2021, yang mulai berlaku pada tanggal 12 Januari 2021. Pendaftaran tanah melalui elektronik ini dinilai dapat mempercepat pelayanan, mempermudah masuknya investasi, integrasi data antar sektor pembangunan, dan mempercepat terwujudnya tujuan nasional. (Arora, 2015)

Ini merupakan hal baru bagi Indonesia, tetapi tidak untuk beberapa negara lain seperti Korea, Singapura, Malaysia, dan Filipina yang telah melaksanakan pendaftaran tanah elektronik hingga sertifikat tanah elektronik sebagai alat bukti kepemilikan tanahnya. Sebagai contoh, di Singapura pelaksanaannya menggunakan sistem Integrated Land Information System (INLIS) yang merupakan produk inovatif lainnya dari Singapore Land Authority (SLA) yang telah berlaku sejak tahun 1998. SLA tersebut bertanggung jawab atas pengelolaan semua tanah dan bangunan negara, akuisisi tanah, sewa, penjualan, survei, pengembangan dan pemasaran informasi tanah, dan memelihara basis data informasi pertanahan nasional. Tujuan SLA adalah menjadikan INLIS sebagai gerbang pelayanan di berbagai lembaga. SLA bekerja sama dengan agensi lain untuk memperluas jangkauan layanan terkait lahan ke sektor swasta. Selain itu hal ini dilakukan agar menciptakan kemudahan sumber informasi dikarenakan dilakukan secara elektronik. (Arora, 2015)

Dari contoh pelaksanaan pendaftaran tanah di Singapura tersebut kita dapat melihat bahwa kemajuan pelaksanaan pendaftaran tanah ini tentunya memberikan berbagai kelebihan, kemudahan, dan dapat menciptakan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang nantinya juga dapat mengurangi kasus pertanahan di Indonesia. Sepanjang delapan bulan terakhir di tahun 2023 Komnas HAM (Hak Asasi Manusia) telah mencatat 692 konflik pertanahan di Indonesia. (Firmansyah, 2023). Salah satu kasus terbanyak adalah mengenai overlapping sertifikat kepemilikan tanah, seperti pada kasus tahun 2019 silam dalam Putusan Nomor 647/Pdt.G/2019/PN Tangerang dimana terdapat dua buah sertifikat kepemilikan atas tanah di daerah Sarua, Tangerang Selatan dengan luas tanah 1.000 m². Luasnya objek tanah tersebut membuat kedua belah pihak mempertahankan kedudukannya sebagai pemilik tanah yang akhirnya kasus tersebut sampai pada proses Peninjauan Kembali (PK). Panjang dan rumitnya kasus tersebut tentunya sangat merugikan banyak pihak, baik secara waktu, biaya, tenaga, pikiran dan lainnya. Adanya pendaftaran tanah secara elektronik ini di diharapkan akan memberikan kemudahan informasi terkait tanah, sehingga diharapkan dapat mengurangi terjadinya kasus pertanahan di Indonesia.

Dalam pelaksanaannya, sebagai negara hukum kita membutuhkan peraturan hukum yang menjadi payung pelaksanaan. Pada tanggal 05 Oktober 2020 kemarin baru saja disahkan Undang-Undang Cipta Kerja yang dimana Undang-Undang Cipta Kerja ini telah merubah, menambahkan, merevisi, dan mengatur mengenai peraturan pertanahan atau agraria. Selanjutnya pada tanggal 02 Februari 2021 juga telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang merupakan turunan pelaksanaan dari Undang-Undang Cipta Kerja. Pasal 84 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa “penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik”. Sebelumnya dijelaskan juga dalam Pasal 35 Ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa, secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikro film. Dapat dilihat bahwa pemerintah di tahun 1997 sudah melihat akan adanya perkembangan teknologi yang pesat, dengan adanya UU Cipta Kerja tersebut yang merealisasikan pendaftaran tanah secara elektronik, dimana sistem yang berisi data, informasi, dan atau dokumen elektronik, berupa data pemegang hak atas bidang tanah akan valid dan terjaga autentikasinya, selanjutnya produk pelayanan elektronik ini seluruhnya akan disimpan pada Pangkalan Data Sistem Elektronik.

Sebagai salah satu pertimbangan terhadap ketetapan payung hukum dan pengembangan dalam penelitian, maka penulis menjadikan beberapa penelitian terdahulu sebagai referensi guna mencari kebaruan pada penelitian ini. *Pertama*, oleh Muh.Rinain, Zunnuraeni, dan Amiruddin, yang berjudul “Paradigma Baru Pendaftaran Tanah Dalam Kerangka Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja” yang diterbitkan pada tahun 2022. (Amiruddin,dkk, 2022) Penelitian ini

mengkaji pradigma baru pendaftaran tanah dalam kerangka Undang-undang Cipta Kerja maupun PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang pendaftaran tanah yang baru yaitu dengan digunakannya penyelenggaraan sistem pendaftaran tanah secara elektronik, penertiban administrasi tanah, percepatan pendaftaran tanah, dan penegasan status hak tanah lama.

Kedua, oleh Fikahati Prasetya dan Muh. Afif Mahfud, yang berjudul “Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional” yang diterbitkan pada tahun 2023. (Mahfud dan Prasetya, 2023). Penelitian ini membahas mengenai modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik, yang merupakan sarana peningkatan indikator kemudahan pelayanan public kepada masyarakat, yang diterapkan dengan mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi. *Ketiga*, oleh Indra Yuliawan, yang berjudul “Electronic Land Certificates in The Perspektif IUS Constitutum and IUS Constituutum in Semarang Regency” yang diterbitkan pada tahun 2022. (Yuliawan, 2022). Pada penelitian ini membahas mengenai tata cara pendaftaran tanah secara analog dan elektronik tidak jauh beda dan telah memiliki kekuatan pembuktian terhadap sertifikat elektronik.

Berdasarkan beberapa literature review yang sudah dijelaskan, perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah mengenai pembahasan yang memberikan perbandingan antara sistem pendaftaran tanah secara konvensional dan elektronik, dengan memberikan contoh Singapura sebagai negara yang telah lebih dahulu menggunakan sistem pendaftaran elektronik yang telah merasakan berbagai manfaat dan kemudahan. Sehingga membuat pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik di era UU Cipta Kerja ini dinilai dapat memberikan sistem pertanahan yang transparan dan efisien. Hal tersebut membuat penulis tertarik untuk mengkaji penelitian ini dengan judul yaitu “Transparansi Dan Efisiensi Dalam Pendaftaran Tanah Melalui Era Undang-Undang Cipta Kerja”.

II. METODE PENELITIAN

Artikel ini ditulis dengan metode penelitian normative atau dikenal juga dengan penelitian doktrinal. Metode penelitian normative yaitu meneliti kepustakaan atau data sekunder yang berasal dari buku-buku dan norma-norma hukum yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan, kaedah hukum, asas-asas hukum, dan sistematika hukum serta mengkaji ketentuan perundang-undangan, putusan pengadilan dan berbagai bahan hukum lainnya. (Ibrahim, 2010) Selanjutnya penulisan artikel ini menggunakan pendekatan undang-undang (*Statute Approach*) dan Pendekatan perbandingan (*Comparative Approach*). Pendekatan undang-undang adalah pendekatan yang menelaah undang-undang dan regulasi yang berkaitan dan memiliki sangkut paut dengan isu hukum yang sedang diteliti, dalam hal ini menelaah Undang-undang Cipta Kerja dan Undang-undang Pokok Agraria. (Effendi dan Dyah, 2014)

Sumber data yang digunakan dalam artikel ini adalah data sekunder dengan bahan hukum primer yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder yang diperoleh dari buku-buku dan jurnal ilmiah yang relevan dan bahan hukum tersier yang diperoleh dari internet. Teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan (*library research*) dengan mengkaji dan menganalisis data yang bersumber dari berbagai perundang-undangan, literatur, buku-buku, dan sumber Pustaka. Selanjutnya bahan-bahan hukum dan data-data tersebut dianalisis menggunakan metode kualitatif, sehingga dapat ditemukan kesimpulan dan diuraikan dengan kalimat yang logis dan efektif dengan tujuan agar suatu konsep yang sudah ada dapat semakin mudah dipahami.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. *Perbandingan Sistem Pendaftaran Tanah Konvensional dan Elektronik di Indonesia*

Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus-menerus, teratur dan berkesinambungan, yang kegiatannya merupakan pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, yang disajikan dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, dengan sertifikat sebagai bukti hak kepemilikan atas objek tersebut serta hak tertentu yang membebaninya. (Aartje, 2012) Dengan Indonesia menduduki peringkat ke-15 di dunia negara dengan daratan terluas yaitu seluas 1.904.569 km², membuat pendaftaran tanah menjadi suatu hal yang penting untuk dilaksanakan dengan sistem yang baik. (Annur, 2023)

Sistem pendaftaran tanah terbagi atas sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). (Hadi dan Waskito, 2019) Menurut Pasal 11 PP No.24 Tahun

1997 dalam kegiatan pendaftaran tanah terbagi atas dua, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah secara terus menerus. Pada pendaftaran untuk pertama kali dalam Pasal 12 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 kegiatannya meliputi, pengumpulan dan pengelolaan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan yuridis dan penyimpanan daftar umum dari dokumen. Sedangkan dalam ayat (2) kegiatan pemeliharaan data meliputi, pendaftaran peralihan dan pembebanan hak dan pendaftaran perubahan data pada tanah lain.

Seiring dengan perkembangan zaman dan teknologi yang semakin maju, mendorong pemerintah untuk ikut menerapkan kemajuan teknologi dibidang pelayanan masyarakat, salah satunya diterapkan pada sistem pendaftaran tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik direalisasikan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada tahun 2021 kemarin, yang tertulis dalam Permen ATR/Ka BPN No. 1 Tahun 2021 dan mulai berlaku sejak tanggal 12 Januari 2021. Peralihan dari pendaftaran tanah secara konvensional menjadi elektronik ini diatur dalam PP No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan untuk melaksanakan ketentuan Pasal 142 dan Pasal 185 huruf b Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Sebelum diberlakukannya pendaftaran elektronik, Indonesia menggunakan pendaftaran tanah secara konvensional yang diatur dalam PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan untuk melaksanakan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Dalam pendaftaran tanah pertama kali secara konvensional, dalam pasal 12 ayat (1) menyatakan kegiatan pendaftaran tanah tersebut meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak serta pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah secara konvensional, dalam pasal 12 ayat (2) meliputi:

- a. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.
- b. Pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak.

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan secara sistematis dan sporadis. Pendaftaran secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi yang ditentukan oleh BPN, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi yang ditentukan oleh pemilik tanah. Mengenai waktu penyelesaian dan pengumumannya, pendaftaran tanah secara sistematis akan lebih cepat dibandingkan dengan pendaftaran tanah secara sporadis, dan pendaftaran sporadis tidak dibentuk panitia sedangkan sistematis dibentuk panitia.

Dalam sistem pendaftaran tanah secara konvensional, semua dokumen dan sertifikat tanah yang merupakan alat bukti kepemilikan berbentuk fisik(kertas) dan dalam prosesnya semuanya dilakukan secara langsung mendatangi kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika dilihat dari efisiensinya, akuntabilitasnya, dan aksesibilitasnya pendaftaran tanah secara konvensional ini memiliki kelemahan. Dalam hal efisiensi pelayanan sistem pendaftaran secara konvensional ini memerlukan waktu dan biaya yang lebih banyak, dikarenakan segala sesuatu urusannya dilakukan secara offline. Dalam hal akuntabilitas dan aksesibilitas, sistem secara konvensional ini kurang mewujudkan kemudahan dan transparansi, dikarenakan segalanya berbentuk fisik, informasi mengenai penggunaan tanah juga tidak terpaparkan secara langsung, dan dilakukan langsung mendatangi kantor BPN.

Sistem pendaftaran secara elektronik terbilang masih baru, maka dari itu sistem pendaftaran tanah secara elektronik ini belum sepenuhnya terlaksana dengan baik, dengan masih banyaknya dokumen-dokumen dan sertifikat tanah konvensional yang belum konversikan menjadi dokumen elektronik, proses pelaksanaannya yang masih *hybrid*, dan masih terjadi kendala-kendala dalam sistemnya. Hal ini pula dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (4) Permen ATR BPN No.1 Tahun 2021 yang mengatakan "*Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik diberlakukan secara bertahap yang ditetapkan oleh Menteri*". Pada dasarnya untuk membuat suatu perubahan membutuhkan waktu yang cukup lama dalam menjadikan sistem elektronik menjadi sistem yang utuh, baik dari segi bentuk perubahannya maupun dari waktu untuk beradaptasi menggunakan sistem yang baru tersebut, dan diperlukan sosialisasi terkait sistem elektronik, yang merupakan hal baru bagi Indonesia. (Yuliawan, 2022)

Sistem baru bagi Indonesia tersebut sudah lama diterapkan di salah satu negara tetangga yaitu Singapura, di Singapura pelaksanaannya menggunakan *Integrated Land Information Service* (INLIS) yang merupakan produk inovatif lainnya dari *Singapore Land Authority* (SLA). Singapura menyadari bahwa diperlukannya kebutuhan untuk sistem pertanahan dan bangunan yang terpadu untuk perencanaan, akhirnya pada tahun 1982 dana diberikan untuk mengadakan proyek *Integrated Land Information Service* (INLIS). (Kum, 1990) Kelebihan yang dirasakan Singapura setelah merubah sistem pendaftaran tanah secara konvensional menjadi elektronik adalah mengenai jaminan hak milik, yang artinya kepastian hukum terhadap kepemilikan suatu tanah menjadi lebih terjaga, selain itu memberikan kemudahan dalam menjangkau informasi. Masyarakat dapat memperoleh berbagai informasi mengenai sebuah tanah dan bahkan harga terakhir sebidang tanah dari mana saja. (SLA,2001) Manfaat-manfaat tersebutlah yang diharapkan bisa didapatkan dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

Pada dasarnya, antara sistem pendaftaran tanah secara konvensional dengan sistem pendaftaran tanah secara elektronik dalam kegiatannya tidak memiliki perbedaan yang sangat mencolok, bahkan pendaftaran tanah pertama kali masih mengacu pada PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perbedaan paling jelas adalah perubahan sistemnya yang beralih menggunakan teknologi dan hasilnya yang berupa sertifikat tanah yang beralih menjadi sertifikat tanah elektronik, dimana sertifikat tanah elektronik tersebut menggunakan produk-produk digital seperti, *hashcode*, *Scan QR code*, *electronic signature*, *Right Restriction Responsibility* (RRR), dan *single identity* untuk nomor identifikasi bidang. (Rachmad dan Hatri, 2021)

Penyelenggaraan sistem elektronik dalam Pasal 4 ayat (2) Permen ATR BPN No.1 Tahun 2021 mengatakan penyelenggaraannya meliputi, pengumpulan data, pengolahan data, dan penyajian data. Selanjutnya pada ayat (3) menjelaskan hasil penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik tersebut berbentuk dokumen elektronik yang selanjutnya diterbitkan melalui sistem elektronik, dan/atau dokumen yang dilakukan alih media menjadi dokumen elektronik. Pada ayat (4) menguraikan dokumen elektronik yang dimaksud tersebut selanjutnya disahkan menggunakan Tanda Tangan Elektronik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, yang selanjutnya pada ayat (5) dokumen tersebut divalidasi oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang ditunjuk dan diberikan stempel digital melalui sistem elektronik.

Dengan demikian poin utama dalam perbandingan sistem pendaftaran tanah secara konvensional dan elektronik adalah mengenai penggunaan media konvensional yang menjadi digital, dimana sebelumnya segala sesuatunya prosesnya, baik itu dalam pencarian informasi, pengajuannya, pengurusannya, sampai pengambilan hasilnya harus dilakukan di kantor BPN dan segala berkas-berkasnya berbentuk fisik atau kertas. Namun, melalui sistem elektronik hal-hal tersebut lebih dapat dimudahkan, salah satunya dengan aplikasi yang telah diluncurkan oleh BPN, yaitu aplikasi Sentuh Tanahku dimana bertujuan untuk: (Wahyuningsih, 2019)

1. Mensosialisasikan program strategis ATR/BPN;
2. Menyampaikan informasi status kepemilikan bidang tanah, Ketika terjadi blokir, berakhirnya hak, dan status berkas;
3. Membantu para Petugas Ukur / Surveyor Kadaster Berlisensi untuk menemukan bidang tanah di lapangan;
4. Mengetahui data suatu bidang tanah sebelum dilakukan transaksi jual beli / hak tanggungan;
5. Sebagai pengingat (wallet) terhadap kepemilikan kita (sertifikat), maupun kewajiban kita (agunan);
6. Mengetahui biaya, waktu dan persyaratan layanan BPN; dan
7. Melakukan pelacakan status berkas permohonan di Kantor Pertanahan untuk meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan layanan.

Dari salah satu bentuk aplikasi pertanahan tersebut kita bisa lihat bahwa kemajuan teknologi dalam pelayanan pendaftaran tanah elektronik di Indonesia memiliki banyak manfaat untuk masyarakat dan juga pemerintah, sebagai bentuk pelayanan yang diharapkan menciptakan kemudahan dalam efisiensinya dan keamanan dalam transparansinya.

2. Peran Undang-undang Cipta Kerja dalam Mewujudkan Transparansi dan Efisiensi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Undang-undang Cipta Kerja merupakan payung hukum dari pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik yang sudah berjalan kurang lebih 3 tahun ini. Undang-undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja ini mempunyai tujuan untuk menciptakan dan meningkatkan lapangan kerja dengan memberikan berbagai kemudahan, perlindungan, dan pemberdayaan di berbagai sektor, menjamin setiap warga negara dapat memperoleh pekerjaan dan mendapatkan imbalan yang setara, diperlakukan dengan adil dan layak dalam hubungan kerja, dan melakukan penyesuaian di berbagai aspek pengaturan yang berkaitan dengan keberpihakan, penguatan, dan perlindungan. Pendaftaran tanah secara elektronik merupakan salah satu pengimplementasian dari tujuan adanya Undang-undang Cipta Kerja. (Amiruddin, dkk, 2022)

Pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang penting dilakukan, dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Kepastian hukum yang dimaksud antara lain: (Aartje, 2012)

1. Kepastian hukum bagi orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak tanah tersebut;
2. Kepastian hukum dalam hal hak lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah; dan
3. Kepastian hukum terhadap haknya.

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tentang Pendaftaran Tanah menyatakan: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Pasal tersebut menjelaskan bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dengan tujuan menjamin kepastian hukum.

Namun, pada realitanya tujuan memberikan kepastian hukum dan kepastian hak tersebut belum berjalan dengan baik, dengan jumlah kasus pertanahan di Indonesia yang berjumlah 692 konflik sepanjang delapan bulan terakhir di tahun 2023 menurut Komnas HAM (Hak Asasi Manusia). (Firmansyah, 2023) Tentu ini menjadi pertanyaan apakah pelaksanaan pendaftaran tanah sudah berjalan dengan baik, baik dari sistemnya maupun dari para pekerjanya. Salah satu contoh konflik pertanahan dengan kasus overlapping sertifikat yang berada di daerah Serua, Tangerang Selatan dengan luas tanah 1.000 m² pada tahun 2019 silam dan telah masuk pada proses Peninjauan Kembali (PK).

Kronologi singkat kasus Nomor 647/Pdt.G/2019/PN Tangerang tersebut adalah bahwa terdapat Sertifikat Hak Milik Nomor 213/Serua dengan Gambar Situasi No. 929 dengan luas 478 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 214/Serua dengan Gambar Situasi No. 929 dengan luas 519 m² pada tanggal 12 Mei 1976, dengan pemilik yang sama sebagai penggugat. Sedangkan tergugat memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 4285/Serua dengan Surat Ukur No. 1005/Serua/2002 seluas 1.000 m², sebagaimana Akta Jual Beli 1252/Ciputat/1998 tanggal 02 September 1998. Ketiga sertifikat tersebut memiliki objek tanah di tempat yang sama yang dinyatakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sementara ketiga sertifikat tanah tersebut adalah produk Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Jika dilihat dari tahun terbitnya ketiga sertifikat tersebut, maka pelaksanaan pendaftarannya masih menggunakan sistem konvensional dan terdapat perbedaan tahun terbit antara dua sertifikat milik penggugat dengan satu sertifikat milik tergugat, dengan demikian seharusnya tidak mungkin terjadi overlapping/tumpang tindih sertifikat tanah, karena jika dilakukan pengukuran secara benar dalam menentukan koordinat tanah, maka tidak akan mungkin timbul sertifikat tanah didalam objek tanah yang telah bersertifikat. Dengan adanya Undang-undang Cipta Kerja yang merealisasikan pendaftaran tanah secara online, layanan pengukuran tanah dilakukan menggunakan GNSS CORS (Global Navigation Sattelite System Continously Operating Refrenrece Station) (Rahmadi, dkk, 2022) Penggunaan GNSS CORS ini akan memberikan titik pasti koordinat dari objek tanah dalam sertifikat, dengan demikian akan memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, sehingga akan mengurangi kasus overlapping seperti contoh kasus diatas.

Kepastian hukum merupakan salah satu bagian dari menciptakan transparansi dan efisiensi. Dengan demikian bentuk pelayanan pendaftaran tanah elektronik tersebut dinilai dapat memberikan transparansi dan efisiensi bagi masyarakat. Selain dalam hal pengukuran, transparansi dan efisiensi dapat diwujudkan dari informasi atau data yang lebih mudah didapatkan, karena dapat diakses langsung oleh masyarakat dimanapun dan kapanpun, seperti Layanan Elektronik Loketku, yang merupakan pelayanan yang mempermudah masyarakat dalam melengkapi dan menggugah berkas-berkas pendaftaran tanahnya. Selanjutnya berkas yang sudah terverifikasi dapat dipantau melalui aplikasi sentuh tanahku. (Siaran Pers, 2021) Jadi pendaftaran tanah secara elektronik ini membuat

masyarakat dapat mengontrol pekerjaan pemerintah, sehingga menciptakan sistem yang transparan. (Mahfud dan Prasetya, 2023)

Dalam mewujudkan misi Undang-undang Cipta Kerja yang ingin memberikan kemudahan bagi masyarakat, salah satunya dalam dunia usaha. Maka dari itu diadakan sebuah instrument percepatan pendaftaran tanah, dengan mempercepat waktu pengumuman hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis. Waktu yang di perlukan jika pendaftaran tersebut dilaksanakan secara sistematis, dilakukan selama 14 (empat belas) hari kalender, dan jika dilakukan secara sporadis waktu yang ditempuh yaitu selama 30 (tiga puluh) hari kalender. Pengumuman tersebut dapat dilakukan melalui website yang disediakan oleh kementerian. (Amiruddin dan Risnain, 2022).

Dari berbagai kemudahan tersebut, selain masyarakat yang dapat merasakan kemudahannya, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagai perpanjangan tangan pemerintah dalam hal pertanahan juga dimudahkan, karena PPAT lebih mudah membantu masyarakat dalam menginput akta-akta dan berkas-berkas kegiatan pertanahan dan dalam hal pengarsipan juga akan dimudahkan. Dengan demikian, efisiensi akan sangat dirasakan masyarakat, dengan tidak perlu bolak-balik kantor pertanahan untuk melakukan berbagai prosedur pendaftaran tanah, juga dapat melakukan kegiatan pertanahan dimana saja dan kapan saja. Dalam hal transparansi juga dapat terwujud, dengan berbagai data yang mudah diakses, update mengenai proses yang sedang dilakukan dengan mudah di cek, titik koordinat objek tanah yang pasti dan berbagai kemudahan lainnya.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Pendaftaran tanah merupakan proses yang penting untuk dilaksanakan, sehingga penting juga untuk memperhatikan sistem yang digunakan. Undang-undang Cipta Kerja telah merealisasikan pendaftaran tanah secara elektronik, dimana sebelumnya Indonesia menggunakan pendaftaran tanah secara konvensional. Pendaftaran tanah elektronik yang dilakukan menggunakan teknologi digital ini membuat masyarakat mudah dalam melaksanakan berbagai proses pendaftaran tanah. Dimana sebelumnya secara konvensional semua prosesnya dilakukan langsung di kantor BPN dengan berkas-berkasnya dilampirkan secara fisik, sedangkan dalam pendaftaran tanah elektronik berbagai prosesnya dapat dilakukan dimana saja dan kapan saja melalui berbagai aplikasi atau website yang telah disediakan oleh BPN, seperti Sentuh Tanahku dan Loketku. Dalam aplikasi Sentuh Tanahku akan menyampaikan berbagai informasi status kepemilikan bidang tanah, seperti jika terblokir, terjadi berakhirnya hak, dan status berkas. Aplikasi tersebut juga dapat mengetahui data suatu bidang tanah sebelum dilakukan transaksi jual beli/hak tanggungan, melakukan pelacakan status berkas permohonan di Kantor Pertanahan, dan lain sebagainya. Sedangkan pada layanan elektronik Loketku, memberikan pelayanan yang mempermudah masyarakat dalam melengkapi dan menggugah berkas-berkas pendaftaran tanahnya. Kemudahan tersebut akan menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat dengan sistem yang memberikan efisiensi dalam hal waktu dan biaya, dan transparansi dalam prosesnya.

2. Saran

Pendaftaran elektronik merupakan suatu inovasi yang menciptakan kemudahan karena sistemnya yang efisien dan kepastian hukum karena menciptakan ketransparansian. Namun, dalam menangani isu hukum mengenai pertanahan, contohnya pada kasus overlapping dimana BPN adalah pihak yang berwenang mengeluarkan sertifikat, lalu lalai hingga menerbitkan dua buah sertifikat atas objek tanah yang sama, dan akhirnya menimbulkan kerugian bagi kedua belah pihak. Kelalaian tersebut dilakukan oleh BPN, namun tidak ada ketentuan mengenai ganti rugi yang sepadan yang harus dilakukan oleh BPN sebagai bentuk pertanggung jawaban atas kelalaian tersebut. Penulis berpendapat bahwa hal tersebut juga merupakan suatu bentuk menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat, sehingga membuat peraturan mengenai kelalaian BPN tersebut perlu dilaksanakan dengan ganti rugi yang sepadan dengan objek yang dipermasalahkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Tehupelory Aartje, Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012.
Waskito, Armowo Hadi, Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Jakarta: Kencana.
Jhonny Ibrahim. Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif. Malang: Bayu Media Publishing, Jakarta, 2010.

Ochtorina, Dyah, dan Effendi, A'an. Penelitian Hukum (Legal Research). Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Jurnal

- Evi Dwi Hastri, Aa Muhammad Insany Rachmad. "Analisis Kendala Implementasi Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik". *Mulawarman LawReview* Volume 6 Nomor 2 Tahun 2021.
- Fikahati Prasetya, Muh. Afif Mahfud, "Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional", *Jurnal Hukum UNISSULA* Volume 39 Nomor 1 Tahun 2023.
- Indra Yuliawan, "Electronic Land Certificates in the Perspective IUS Constitutum and IUS Constitutum in Semarang". *The 1st Virtual International Conference on Economics, Law and Humanities* Volume 1 Nomor 1 Tahun 2022.
- M Ridho Nugroho, Fauzan Murdapa, Eko Rahmadi, "Analisis Pengukuran Bidang Tanah Menggunakan Metode RTK NTRIP Dengan Beberapa Provider 4G", *Datum Journal of Geodesy and Geomatics*, Volume 2 Nomor 1 Tahun 2022.
- Muh. Risnain, Zunnuraeni, Amiruddin, "Paradigma Baru Pendaftaran Tanah Dalam Kerangka Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja", *Unizar Law Review* Volume 5 Nomor 1 Tahun 2022.
- Riswan Erfa, Digitalisasi Administrasi Pertanahan Untuk Mewujudkan Percepatan Pembangunan Nasional Perspektif Kebijakan Hukum (Legal Policy), *Jurnal Pertanahan*, Volume 10 Nomor 1 Juli 2020.

Skripsi dan Dokumen

- Samita Arora, Skripsi: Developing e-Governance Application (Land Registry). (Waknaghat, Solan: Jaypee University of Information and Technology, 2015).
- Koh Gee Kum, "Integrated Land Use System (ILUS)", *Urban Redevelopment*. n.d.

Website

- Authority Singapore Land Authority, Amendments To Land Titles Act, 2001 <https://www.sla.gov.sg/articles/press-releases/2001/amendments-to-land-titles-act>.
- Cindy Mutia Annur, Indonesia Negara Terluas di ASEAN, Berapa Luas Daratannya?, *Databoks*, 2023, <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2023/03/24/indonesia-negara-terluas-di-asean-berapa-luas-daratannya#:~:text=Adapun%20Indonesia%20menempati%20peringk>
- Desiana Wahyuningsih, Sekilas Mengenal Aplikasi Setuh Tanahku, *KPKNL Metro Kementerian Keuangan Republik Indonesia*, 2019 <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-metro/baca-artikel/12931/Sekilas-Mengenal-Aplikasi-Sentuh-Tanahku.html>
- Siaran Pers dan Berita ATR/BPN, Mudahkan Masyarakat, Kementerian ATR/BPN Perkenalkan Layanan Elektronika Locketku, 2021, <https://www.atrbpn.go.id/siaran-pers/detail/747/mudahkan-masyarakat-kementerian-atrbpn-perkenalkan-layanan-elektronik-loketku>.
- Teguh Firmansyah, Komnas HAM Catat 692 Konflik Agraria Sepanjang 8 Bulan Terakhir, *Republika*, 2023, <https://news.republika.co.id/berita/s116aa377/komnas-ham-catat-692-konflik-agraria-sepanjang-8-bulan-terakhir>

Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Permen ATR BPN No.1 Tahun 2021