

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Disrupsi adalah suatu gangguan yang menyebabkan tatanan lama tidak lagi relevan. Konsep ini berkaitan dengan apa yang digagas oleh *Roger Brownsword* berkenaan dengan perspektif baru berkenaan dengan bagaimana hukum dapat memberikan perspektif baru untuk dapat berevolusi dalam menghadapi tantangan dan peluang yang muncul dari perkembangan teknologi digital. Konsep tersebut terbagi menjadi beberapa bagian yang diantaranya adalah konsep *law 1.0*, *law 2.0*, dan *law 3.0*.¹

Konsep *law 1.0* mengartikan bahwa hukum adalah sesuatu yang merujuk pada suatu pengaturan yang membahas berkenaan dengan suatu permasalahan yang konvensional, sehingga tidak lagi relevan serta tidak mampu membendung berbagai kemajuan teknologi yang ada pada saat ini.²

Konsep *law 2.0* menjelaskan bahwa hukum merujuk pada suatu pengaturan yang membahas berkenaan dengan suatu permasalahan yang disebabkan karena adanya penerapan didalam teknologi.³

Konsep *law 3.0* dimana konsep ini menjelaskan adanya interaksi antara hukum dan teknologi sebagai alat untuk mengatur perilaku. Keterlibatan

¹ Cameron Downey, *Roger Brownsword (2020) Law 3.0: Rules, Regulation And Technology*. Abingdon: Routledge. *Law, Technology And Humans*, Vol. 3 (1) 2021. Halaman 152.

² *Ibid.* Halaman 151.

³ *Loc.cit.*

teknologi sebagai subjek yang bertugas sebagai pengendali atau penentu yang dapat dibuat oleh platform penyedia *artificial intelligence* (Ai).⁴

Realitas penggunaan teknologi informasi dan komunikasi serta perkembangannya yang cukup pesat saat ini menuntut pemerintah untuk perlahan dapat meninggalkan kebiasaan lama atau tradisional yang berorientasi pada *paper-based administration* dengan harapan dapat meningkatkan kualitas pelayanan terhadap masyarakat yang mudah, efektif, dan akuntabel.

Penerapan layanan secara digitalisasi dibidang pertanahan sejatinya telah dikonsepskan sejak lama dengan dilihat dari adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan dapat diartikan bahwa pemerintah telah melihat sejak lama bahwa terdapat potensi untuk dapat diterapkannya suatu layanan yang diterapkan secara digital. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyematkan adanya gagasan untuk dapat diberlakukannya penerapan digitalisasi pada data pendaftaran tanah. Termaktub didalam pasal 35 ayat (5), (6), dan (7) yang menyatakan bahwa: “Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik atau mikro film mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditanda-tangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Bentuk dari cara penyimpanan, penyajian, dan penghapusan dokumen-dokumen tersebut dalam

⁴ *Loc.Cit.*

ayat (1) dan (2) Pasal 35 ini, demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan micro film ditetapkan oleh Menteri”.

Kemajuan teknologi saat ini memberikan dampak perubahan yang cukup besar bagi kehidupan saat ini, baik di sektor privat ataupun di sektor publik. Menuntut pemerintah untuk bisa bertransformasi dengan memberikan pelayanannya secara digital kepada masyarakat.

Pelayanan secara etimologis merupakan suatu upaya dalam melayani kebutuhan orang lain dimana suatu kegiatan yang ditawarkan kepada konsumen untuk dapat dilayani, memiliki sifat yang tidak berwujud dan tidak dapat dimiliki.⁵ Sehingga dalam pemberian pelayanan ini memerlukan adanya perubahan orientasi pelayanan sebagai bentuk adanya perbaikan atau peningkatan kualitas pelayanan, secara berkesinambungan agar terciptanya suatu pelayanan publik yang prima dengan manajemen yang tepat.

Pelayanan publik dapat dikonespkan sebagai suatu pencapaian dari adanya suatu pelayanan publik yang memenuhi suatu hak-hak yang dimiliki oleh masyarakat. Sudah seyogyanya pemerintah dapat berupaya untuk memuaskan hajat masyarakat dengan memberikan suatu aktivitas pelayanan yang sesuai dengan kebutuhan dan keinginan masyarakat.⁶

⁵ Suhartoyo, Implementasi Fungsi Pelayanan Publik Dalam Pelayanan Terpadu Satu Pintu (Ptsp). *Jurnal Administrative Law & Governance Journal*, Vol. 2 No. 1 (2019) Maret. Halaman 147.

⁶ Feni Rosalia, *Pelayanan Pemerintah Bidang Pertanahan (Pelayanan Sertifikat Hak Milik, Teori Dan Aplikasi)*. (Yogyakarta: Pustaka Nusantara, 2016), Halaman 26.

Pemerintah memiliki kewajiban untuk dapat memberikan suatu hak yang istimewa kepada masyarakatnya. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan didalam Pasal 28 huruf C ayat (1) dan (2), bahwa setiap orang berhak mengembangkan diri melalui pemenuhan kebutuhan dasarnya, berhak mendapat pendidikan dan memperoleh manfaat dari ilmu pengetahuan dan teknologi, seni, dan budaya, demi meningkatkan kualitas hidupnya dan demi kesejahteraan umat manusia. Setiap orang berhak untuk memajukan dirinya dalam memperjuangkan haknya secara kolektif untuk membangun masyarakat, bangsa, dan negaranya.

Konsep digital sendiri dijadikan pemerintah untuk memberikan pelayanan publik serta pemenuhan terhadap hak yang dimiliki oleh banyak hajat masyarakat untuk dapat memanfaatkan dan merasakan adanya perkembangan teknologi dalam memanfaatkan adanya suatu reformasi dalam bidang pelayanan yang terdiri dari *e-government*, *e-budgeting*, *e-procurement*. Konsep yang diperkenalkan adalah Konsep Dilan (Digital Melayani), yang mana hal tersebut hadir sebagai harapan agar dapat terciptanya suatu pelayanan yang mudah dan cepat.⁷

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) merupakan suatu instansi pemerintah yang

⁷ Kurnia Rheza Randy Adinegoro, Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan: Hak Tanggungan Elektronik Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang. *Jurnal Administrasi Publik*, Vol. 19 No. 1 (2023). Halaman 28.

berwenang memberikan pelayanan dan menyelenggarakan kebijakan pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, serta Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2023 tentang *Road Map* Reformasi Birokrasi 2020-2024 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menggambarkan adanya suatu upaya untuk dapat menghadirkan suatu perubahan besar dalam paradigma dan tata kelola pemerintahan yang professional dengan karakteristik adaptif, berintegritas, bersih dari perilaku korupsi, kolusi, dan nepotisme serta dapat melayani publik secara akuntabel dengan memegang teguh nilai-nilai dasar organisasi dan kode etik perilaku aparatur sipil negara (ASN).

Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional memiliki upaya untuk dapat mewujudkan suatu peningkatan profesionalitas sumber daya manusia aparatur serta memberikan pelayanan bagi masyarakat agar dapat terciptanya tata kelola pemerintah yang digital yang efektif, lincah, dan kolaboratif yang melibatkan berbagai element masyarakat.

Kementerian ATR/BPN sebagai kepanjangan tangan dari pemerintah untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan di sektor pertanahan tidak

tinggal diam dalam mewujudkan pemberian layanan pertanahan secara digital atau elektronik karena hal tersebut sejalan dengan salah satu visi dan misi Kementerian ATR/BPN yang “Berstandar Dunia”.⁸ Menyebabkan adanya digitalisasi pada layanan pertanahan dan tata ruang yang terus diakselerasi dalam mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan, inklusif dan merata. Dikembangkan melalui sistem informasi tanah dan digitalisasi layanan perizinan pertanahan.

Digitalisasi bagi pelayanan pertanahan merupakan suatu langkah yang penting dan perlu untuk ditempuh karena sebagai upaya dari adanya antisipasi peningkatan layanan derivatif pasca sertifikasi (PTSL), sentiment masyarakat terhadap layanan pertanahan (Reformasi Birokrasi), Perkembangan teknologi informasi, dan Peningkatan indeks kemudahan berusaha.⁹

Digitalisasi pelayanan pertanahan berbasis elektornik, sudah diberlakukan di seluruh Kantor Pertanahan di Indonesia dengan sebuah jawaban dari adanya perkembangan teknologi dan integrasi layanan dari konvensional menjadi digital sebagai wujud dari peningkatan mutu layanan. Terdapat dari Hak Taggungan Elektronik (HT-el), Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), Pengecekan Sertipikat Tanah, dan Pembuatan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.

⁸Situs Resmi Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional <https://www.atrbpn.go.id/menu/detail/40/visi-misi--moto>. Diakses Tanggal 11 Juli 2024 Pukul 15.26 Wib.

⁹ Kurnia Rheza Randy Adinegoro, *Op.Cit.*, Halaman 30.

Aplikasi layanan online kantor pertanahan meliputi adanya pengurusan dalam bidang pertanahan yang terbagi menjadi beberapa kegiatan yang diantaranya adalah Pelayanan peralihan hak, Pelayanan hak tanggungan, Pelayanan informasi pertanahan.¹⁰ Dengan adanya aplikasi layanan online Kantor Pertanahan pengurusan pelayanan peralihan hak, maka seluruh berkas layanan diinput melalui aplikasi layanan online kantor pertanahan dengan bantuan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pihak-pihak telah terverifikasi untuk menggunakan dan mengakses aplikasi tersebut.

Aplikasi layanan online kantor pertanahan dalam pelaksanaannya diperbantukan oleh PPAT sebagai kepanjangan tangan atau mitra dari Kantor Pertanahan. PPAT akan mendaftarkan berkas-berkas yang telah dipindai secara online. Berkas-berkas tersebut terdiri dari Akta Jual Beli, Pengikatan Jual Beli, Identitas berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), bukti Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh), dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB), Surat Kuasa Pengurusan yang dialhihkan kepada PPAT, Kuasa dalam Akta Jual Beli, dan berkas-berkas lain yang diperlukan dan semua nya telah dilegalisir.

Berkas yang telah terkumpul tersebut PPAT harus menginput berkas tersebut melalui laman mitra.atrbpn.go.id sebagai bentuk dari adanya

¹⁰ Wendy Amelia Triani, Sufirman Rahman, Ilham Abbas, Efektivitas Layanan Elektronik Menurut Permen Agraria No. 1 Tahun 2021 Dalam Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa. *Journal Of Lex Generalis (Jls)*, Vol. 4 No. 2 (2023). Halaman 592.

penerapan digitalisasi pertanahan. Terdiri dari AJB, Sertipikat, PBB, Bukti Pembayaran PPh dan BPHTB. Tujuan awal diberlakukan layanan online ditujukan untuk memberikan pelayanan yang mudah dan cepat. Harapannya dapat memudahkan PPAT dalam melakukan peralihan hak milik klien nya dan PPAT dapat mengecek dokumen yang telah didaftarkan kapan saja dan dimana saja dengan mengakses laman mitra.atrbpn.go.id dan login dengan akun PPAT yang telah terdaftar. Validasi data secara langsung dengan melampirkan bukti Surat Perintah Setor (SPS).

Penerapan layanan yang dihadirkan secara digital dalam perancangannya perlu memperhatikan dan mematuhi asas-asas yang termaktub dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Pelaksanaan penerapan layanan secara digital dalam pelaksanaanya tidak sepenuhnya mudah dan lancar dengan semestinya, dan kerap kali menjadikan hal tersebut berbalik dengan apa yang termuat didalam asas-asas pendaftaran tanah.

Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dan pengurusan pertanahan menerima dampak adanya beberapa ketidakefektifan dalam pelaksanaanya yang dirasakan oleh PPAT sebagai mitra dari kantor pertanahan. Salah satu temuan yang dijumpai oleh PPAT adalah ditemuinya kesulitan dalam penggunaan suatu pelayanan pendaftaran tanah dimana, PPAT hendak menginput berkas-berkas yang menjadi persyaratan dalam proses pendaftaran

tanah yang disebabkan karena adanya suatu peralihan hak atas tanah yang didasarkan dari adanya suatu akta jual beli.

Laman mitra.atrbpn.go.id meminta untuk PPAT dapat menginput pihak persetujuan yang menyatakan bahwa telah menyetujui adanya suatu perbuatan hukum. Namun pada saat dilakukan penginputan terdapat kendala dalam penginputannya dimana data yang diinput tidak dapat diproses karena data yang ditemukan meninggal dunia. Akan tetapi ketika pada saat penandatanganan para pihak saling memberikan persetujuan dan saling menerima bahwa akan dilangsungkan suatu transaksi jual beli.

Hal inilah yang menjadi persoalan yang akan diteliti lebih dalam, apakah dengan keberadaan layanan secara digital di bidang pertanahan dapat memudahkan dan menyederhanakan proses pengurusan peralihan dan pendaftaran hak atas tanah, serta menindaklanjuti berkenaan dengan ketidaksesuaian data yang tertuang didalam Akta Jual Beli yang menyebabkan tidak dapat diprosesnya suatu proses peralihan dan pendaftaran hak atas tanah pada saat penginputan di laman mitra.atrbpn.go.id yang menyebabkan kerancuan dalam keberadaanya.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk menyusun dan menelaah lebih dalam pada penulisan tesis dengan judul **“Implikasi Yuridis Implementasi Digitalisasi Pertanahan Terhadap Para Pihak Akibat Data Jual Beli Tanah Yang Dianggap Tidak Sesuai (Studi di Wilayah Kota Cirebon Jawa Barat)”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan sebuah rumusan masalah yang menjadi dasar penulisan tesis ini yakni sebagai berikut:

1. Bagaimana implikasi yuridis implementasi digitalisasi terhadap para pihak akibat data jual beli tanah yang dianggap tidak sesuai?
2. Bagaimana upaya yang harus ditempuh bagi PPAT dalam mengatasi permasalahan dari implementasi pertanahan akibat data jual beli tanah yang tidak sesuai?

C. Tujuan Penelitian

Dalam setiap penelitian tentu memiliki tujuan utama yang hendak dicapai oleh penulis. Tujuan yang hendak dituju dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis implementasi digitalisasi terhadap para pihak akibat data jual beli tanah yang dianggap tidak sesuai.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya yang harus ditempuh bagi PPAT dalam mengatasi permasalahan dari implementasi pertanahan akibat data jual beli tanah yang tidak sesuai.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi positif terhadap kajian ilmu hukum khususnya di bidang hukum agraria dan hukum perdata, mengenai adanya implikasi yuridis implementasi digitalisasi pertanahan terhadap para pihak akibat data jual beli tanah yang dianggap tidak sesuai. dalam hal ini penulis berharap dapat memberikan manfaat, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Hasil akhir dari penelitian dan penulisan tesis ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan serta menjadi bahan acuan dalam lingkup ilmu hukum, khususnya pada sektor pertanahan dan bagi

PPAT tentang implementasi layanan secara digital di bidang pertanahan yang dilakukan oleh PPAT.

2. Manfaat Praktis

Manfaat secara praktis diharapkan dapat memberikan dampak serta masukan dan memberikan manfaat dari adanya penulisan yang akan disusun berkenaan implikasi yuridis implementasi digitalisasi pertanahan terhadap para pihak akibat data jual beli tanah yang dianggap tidak sesuai.

a. Bagi Kantor Pertanahan

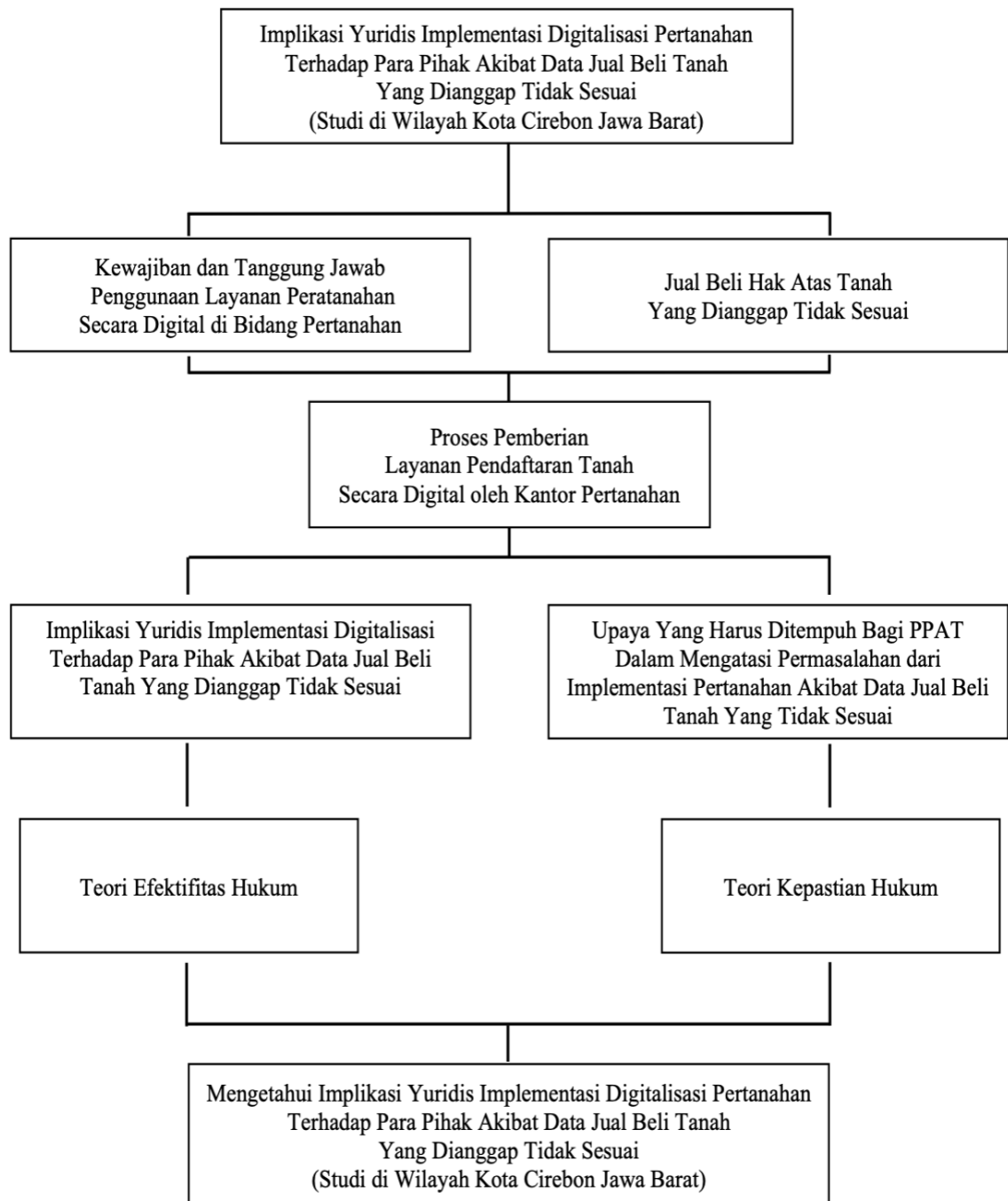
Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai pemahaman tambahan dalam proses pendaftaran dan peralihan hak atas tanah pada pemberian layanan di bidang pertanahan secara digital.

b. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi persembahan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai tambahan wawasan dan pengetahuan terhadap penggunaan layanan secara digital dalam pelayanan di bidang pertanahan.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Konseptual



a. Implikasi Yuridis

Kamus Besar Bahasa Indonesia memuat kata implikasi yang bermakna keterlibatan atau keadaan terlibat atau tersimpul yang termasuk atau tersimpul yang tidak dinyatakan.¹¹ Pengertian dari implikasi dapat diartikan sebagai suatu dampak yang ditimbulkan atas suatu sebab.

Implikasi yuridis dapat dikemukakan menurut *Forber Reader's* bahwa implikasi yuridis adalah hasil atau akibat hukum sesuai tindakan tertentu. Implikasi sendiri menimbulkan dampak akibat hukum negatif atau positif.¹²

b. Pelayanan di Bidang Pertanahan

Pelayanan merupakan suatu aktifitas dimana seseorang, sekelompok, dan atau organisasi baik langsung ataupun tidak langsung untuk memenuhi dan melayani kebutuhan orang lain. Setiap orang membutuhkan pelayanan dan sama halnya dalam kehidupan bernegara, setiap warga negara membutuhkan pelayanan dari pemerintah atau birokrat atau pejabat sebagai pengendali dari adanya suatu kekuasaan.

Pelayanan di bidang pertanahan sendiri adalah suatu kebijakan negara sebagai suatu sistem norma dari adanya suatu kebijakan hukum

¹¹ Situs Resmi Kbbi Vi Daring, <https://Kbbi.Kemdikbud.Go.Id/Entri/Implikasi>. Diakses Tanggal 22 Agustus 2024 Pukul 14.15 Wib.

¹² I Dewa Gede Atmadja, Made Wiryani, dan I Made Gianyar, *Implikasi Yuridis Dekrit Presiden 5 Juli 1959 Dan Piagam Jakarta 22 Juni 1945*, (Yogyakarta: Jejak Pustaka, 2022), Halaman 17.

pertanahan yang merupakan sebagai pedoman dalam mewujudkan adanya suatu kebijaksanaan negara dalam bidang pertanahan. Pemberi fasilitas pelayanan pertanahan dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Wilayah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, dan Kantor Pertanahan.

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peranan dan kedudukan yang penting dalam kehidupan bernegara dan berbangsa dimana jabatan ini diberi kewenangan dari negara, guna membuat akta pemindahan hak atas tanah di Negara Kesatuan Republik Indonesia.¹³

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat umum tersebut merupakan seseorang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan memiliki konsekunsi untuk melayani masyarakat dikegiatan atau bidang tertetu.

¹³H. Salim, Hs, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), Halaman 86.

Tugas pokok dari adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai adanya bukti bahwa telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, yang dijadikan dasar bagi adanya suatu pendaftaran atau perubahan data pendaftaran tanah, yang diakibatkan oleh adanya suatu perbuatan hukum tersebut.

d. Jual Beli Hak Atas Tanah

Jual beli hak atas tanah merupakan suatu perjanjian sesuai dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan adanya suatu perjanjian dapat terbentuk diantaranya dengan adanya suatu kesepakatan antara mereka yang mengikatkan dirinya, serta adanya kecakapan untuk melakukan suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu dan sebab yang halal.

Jual beli hak atas tanah mengharuskan untuk memenuhi adanya suatu syarat materiil sebagai penentu dari sahnyanya suatu jual beli hak atas tanah. Penjual merupakan seseorang yang berhak untuk menjual tanahnya dan apabila sudah menikah maka memerlukan adanya suatu persetujuan dari pasangannya. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual

belikan atau tidak dalam keadaan sengketa, serta pembeli merupakan seseorang yang berhak untuk mempunyai suatu hak atas tanah yang akan dibelinya.

Setelah dipenuhinya suatu persyaratan materiil maka jual beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pemenuhan terhadap adanya syarat formil. PPAT tersebut memiliki peran dalam melakukan pendaftaran atau peralihan hak atas tanah dengan menyampaikan apa-apa yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan.

2. Kerangka Teoritis

Berikut ini diuraikan mengenai beberapa teori hukum yang digunakan untuk menganalisis dan membahas kedua permasalahan yang diajukan di dalam tesis ini dengan harapan dapat memberikan hubungan timbal balik yang erat bagi penulisan tesis ini, yaitu:

a. Teori Efektifitas Hukum

Teori efektifitas hukum ini akan digunakan untuk menganalisis pembahasan berkenaan dengan Implikasi Yuridis terhadap Website Mitra ATR BPN dalam Pelayanan di Bidang Pertanahan.

Sterrs berpendapat bahwa efektifitas adalah suatu jangkauan usaha suatu program sebagai suatu sistem dengan sumber daya dan sarana tertentu untuk memenuhi tujuan dan sasarannya tanpa melumpuhkan

cara dan sumber daya itu serta tanpa memberi tekanan yang tidak wajar dalam pelaksanaannya.¹⁴

Martoyo memberikan suatu definisi yang dapat diartikan sebagai suatu kondisi atau keadaan, dimana dalam memilih tujuan yang hendak dicapai dan sarana yang akan digunakan, serta kemampuan yang dimiliki adalah tepat, sehingga apa yang menjadi tujuan dapat tercapai dengan hasil yang memuaskan.¹⁵

Hans Kelsen mengungkapkan bahwa apabila membicarakan berkenaan dengan efektivitas hukum, maka dibicarakan pula berkenaan dengan validitas hukum. Memiliki arti bahwa norma-norma hukum mengikat dimana individu harus mematuhi dan menerapkan norma-norma hukum.¹⁶

Efektif adalah suatu taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai suatu tujuannya, dimana hukum dapat dikatakan efektif jika memiliki dampak yang positif. Maka pada saat tersebut hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku

¹⁴ Andi Fajar Sjam Sawerilongi, Pengaruh Efektivitas Pos Bantuan Hukum (Posbakum) Terhadap Kepuasan Pencari Keadilan Pada Pengadilan Agama Watampone Kelas 1a. *Sekretaris Pengadilan Agama Watmpone Kelas 1a*. Halaman 3.

¹⁵ Margaretta Silvia Yolanda, Renny Rosalita, Aris Prio Agus Santoso, Pendekatan Teori Efektivitas Hukum Dalam Penyelesaian Kasus Dugaan Malpraktik Yang Dilakukan Oleh Dokter. *Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan (Jisip)*, Vol. 7 No. 2 (2023). Halaman 1176.

¹⁶ Hans Kelsen, *Teori Umum Tentang Hukum Dan Negara*. (Bandung: Nusa Media, 2013) Halaman 53.

manusia sehingga menjadi suatu perilaku hukum sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto.¹⁷

Efektifitas hukum sendiri membicarakan berkenaan dengan suatu daya kerja hukum dalam mengatur atau memaksa suatu masyarakat untuk patuh dan taat terhadap hukum. Hukum dapat berjalan dengan semestinya jika didorong dengan faktor-faktor yang mempengaruhi hukum untuk dapat berfungsi dan berjalan dengan sebaik-baiknya serta dapat dikehandaki oleh tiap individu masyarakat.

b. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum ini akan digunakan untuk menganalisis pembahasan berkenaan dengan upaya hukum yang dapat ditempuh apabila terdapat ketidaksesuaian pada data yang tercantum dalam akta jual beli.

Gustav Radbruch menempatkan adanya suatu nilai berkenaan dengan adanya teori kepastian hukum. Kepastian hukum sejatinya membahas berkenaan dengan keberadaan suatu keadaan dimana telah pastinya suatu hukum karena adanya kekuatan yang nyata bagi hukum untuk yang bersangkutan. Sebagai bentuk suatu perlindungan bagi individu masyarakat yang mencari keadilan terhadap adanya suatu tindakan diluar apa yang telah disepakati, dan memiliki arti bahwa seseorang

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Efektivitas Hukum Dan Penerapan Sanksi*. (Bandung: Ramadja Karya, 1988), Halaman 80.

akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.¹⁸ Selaras dengan apa yang telah dikemukakan oleh Van Apeldoorn bahwa suatu kepastian hukum memiliki 2 (dua) segi, yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum. Memiliki arti bahwa pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukum dalam suatu hal tertentu sebelum ia memulai perkara dan perlindungan bagi para pencari keadilan.¹⁹

Kepastian hukum merupakan suatu hal yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, utamanya berkenaan dengan norma tertulis. Dijadikan sebagai upaya untuk dapat mewujudkan suatu keadilan, bentuk nyata dari kepastian hukum ialah berkenaan dengan pelaksanaan hukum terhadap suatu tindakan yang mana dapat memperkirakan apa yang akan dialami apabila melakukan suatu tindakan hukum.

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), Halaman 2.

¹⁹ Mario Julyano, Aditya Yuli Sulistyawan, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum. *Jurnal Crepido*, Vol. 01 No. 01 (2019). Halaman 14.

F. Metode Penelitian

Pengkajian terhadap suatu penelitian dapat dikonsepsikan sebagai suatu gejala empiris yang dapat diamati di dalam kehidupan, yang diwadahi kedalam tipologi penelitian hukum nondoktrinal. Dalam penelitian non doktrinal, segi substansinya hukum terlihat sebagai kekuatan sosial empiris, yang bisa efektif atau tidak efektif dalam membentuk perilaku aktual yang terjadi di lapangan.

Sebagai bentuk dalam rangka mengumpulkan dan memperoleh setiap fakta, diperlukan suatu metode yang bertujuan agar penulisan tesis ini tersusun secara sistematis dan konsisten. Metode yang akan digunakan oleh penulis dalam penelitian penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dalam penulisan tesis ini adalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis-empiris, yang dikonsepsikan kedalam tipologi penelitian hukum non doktrinal. Biasa disebut dengan penelitian lapangan yakni dengan mengkaji suatu ketentuan hukum yang berlaku serta apa-apa yang terjadi secara nyata di masyarakat.²⁰

Pada Penulisan tesis ini, penulis hendak menelaah secara langsung mengenai implikasi yuridis implementasi digitalisasi pertanahan terhadap para pihak akibat data jual beli tanah yang dianggap tidak sesuai dan

²⁰ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2012), Halaman 126.

dengan maksud untuk mengetahui serta menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan untuk dapat dilakukannya suatu identifikasi masalah berkenaan dengan proses pelayanan secara digital di bidang pertanahan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Evaluatif, yakni suatu penelitian yang berfungsi menjelaskan fenomena suatu kejadian, kegiatan, dan *product*. sifat dari penelitian evaluatif adalah mengevaluasi suatu objek, yang biasanya merupakan pelaksanaan dari suatu rencana.²¹ Penelitian ini ditujukan untuk memberikan penilaian terhadap implementasi yuridis implementasi digitalisasi pertanahan terhadap para pihak akibat data jual beli tanah yang dianggap tidak sesuai.

3. Sumber dan Jenis Data

Metode penulisan yang digunakan penulis dalam penelitian ini ialah yuridis empiris, sehingga data yang diperlukan penulis ialah data primer dan data sekunder, yang terdiri dari:

a. Data Primer

Data primer adalah suatu data yang diperoleh dari sumber-sumber primer atau sumber asli yang memuat berkenaan dengan informasi

²¹ Maryam B. Ginau, *Pengantar Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pt Kanisius, 2021), Halaman 38.

atau data penelitian yang diperoleh dari sumber data objek penelitian.²²

Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Cirebon yang dijadikan sebagai informan dalam penelitian ini dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Cirebon sebagai sampel dari adanya pengguna layanan digital di sektor pertanahan.

b. Data Sekunder

Data sekunder menurut Ibrahim adalah segala bentuk informasi, fakta dan realitas yang juga terkait atau relevan dengan suatu penelitian namun tidak secara langsung yang dijadikan sebagai bahan pendukung yang relevan dari data primer.²³

Data sekunder ialah data yang sumbernya diperoleh dari bahan Pustaka, yang terbagi menjadi 3 (tiga) karakteristik yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Data sekunder dalam penelitian ini meliputi:

1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri atas:²⁴

a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

²² Rahmadi, *Pengantar Metodologi Penelitian*, (Banjarmasin: Antasari Press, 2011), Halaman 71.

²³ Sapto Haryoko, dkk, *Analisis Data Penelitian Kualitatif (Konsep, Teknik & Prosedur Analisis)*, (Makassar: Badan Penerbit Unm, 2020), Halaman 122.

²⁴ Muhammad Siddiq Armia, *Penentuan Metode & Pendekatan Penelitian*, (Aceh: Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia, 2022), Halaman 12.

- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- d) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik;
- e) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- i) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- j) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

- k) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- l) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik;
- m) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik;
- n) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 27 Tahun 2020 tentang Rencana Strategis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2020-2024;
- o) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah;
- p) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah;

- q) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2023 tentang *Road Map*
Reformasi Birokrasi 2020-2024 Kementerian Agraria dan Tata
Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
 - r) Keputusan Menteri Agraria dan dan Tata Ruang/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 440/SK-HR.02/III/2023 tentang 7
(Tujuh) Layanan Pertanahan Prioritas.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan
penjelasan mengenai bahan hukum primer dan dapat membantu
menganalisa dan memahami bahan hukum primer, antara lain:²⁵
- a) Kepustakaan tentang Hukum Agraria;
 - b) Kepustakaan tentang Hukum Pertanahan di Indonesia;
 - c) Kepustakaan tentang Layanan Informasi Pertanahan dan Tata
Ruang Secara Elektronik;
 - d) Internet terkait dengan Hukum Pertanahan dan Pejabat
Pembuat Akta Tanah.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu dijadikan sebagai bahan penunjang
dengan tujuan untuk dapat memberikan acuan dan rujukan yang
memberikan informasi dan penjelasan mengenai bahan hukum

²⁵ *Loc.Cit.*

primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.²⁶

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini, adalah:

a. Wawancara

Wawancara atau biasa dikenal dengan *interview* yakni merupakan suatu teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti untuk memperoleh suatu keterangan-keterangan lisan melalui wawancara dan berhadapan dengan seseorang yang dapat memberikan keterangan kepada peneliti dengan diberikannya pertanyaan untuk dijawabnya.²⁷ Untuk mendapatkan data primer dalam menjalankan penelitian ini, penulis melakukan wawancara kepada informan dan sampel yang berkaitan dengan judul penelitian ini yakni selaku perwakilan dari Bagian Koordinator Substansi Pemelihara Hak Tanah dan Ruang dan Pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kantor Pertanahan Kota Cirebon, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Cirebon yang berjumlah 5 (lima) orang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

²⁶ *Ibid.* Halaman 13.

²⁷ *Ibid.* Halaman 42.

b. Studi Pustaka (*library research*)

Studi Pustaka atau *library research* adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan berkenaan guna pengumpulan data pustaka dengan membaca dan mencatat yang ditujukan untuk dapat dituangkan kedalam penelitian sebagai tambahan wawasan dalam mengolah suatu bahan penelitian.²⁸ Untuk memperoleh dan mengumpulkan data sekunder dalam menjalankan penelitian ini, penulis mengumpulkan data kepustakaan secara langsung dengan mengumpulkan berbagai sumber kepustakaan sebagai pemenuhan terhadap data sekunder.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah sistem yang digunakan untuk menyusun secara sistematis, sifat analisis yang digunakan dalam penelitian ini memiliki sifat analisis kualitatif. Didasarkan pada pola dan makna yang ditemukan berdasarkan kenyataan atau temuaan yang telah dikumpulkan sehingga menghasilkan adanya suatu penalaran induktif, karena ditemukan dari apa yang telah didapatkan dilapangan dengan dilakukannya proses interpretasi dan kategorisasi data.²⁹ Wawancara yang diperoleh dari informan di Kantor Pertanahan Kota Cirebon dibagian Koordinator

²⁸ Supriyadi, *Community Of Practitioners: Solusi Alternatif Berbagi Pengetahuan Antar Pustakawan. Lentera Pustaka*, Vol. 2 No. 2 (2016). Halaman 85.

²⁹ Degdo Supriyanto, dkk, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jambi: Sonpedia Publishing Indonesia, 2024), Halaman 9.

Substansi Pemelihara Hak Tanah dan Ruang dan Pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ada di Kota Cirebon yang dijadikan sampel. Dengan adanya catatan-catatan yang diperoleh pada saat melakukan wawancara, serta dokumentasi yang diambil pada saat mengunjungi kedua instansi tersebut.

Analisis data ini dilakukan untuk dapat terbentuknya suatu data yang nantinya data tersebut dapat dijabarkan atau dituangkan ke dalam suatu tulisan. Penarikan kesimpulan dari penulisan ini ditempuh dengan menarik kesimpulan secara induktif. induktif sendiri merupakan suatu proses berpikir yang bertolak dari satu atau sejumlah fenomena individual untuk menurunkan suatu kesimpulan (inferensi). Metode berpikir induktif adalah metode yang dipergunakan dalam berpikir dengan bertolak dari hal-hal khusus ke umum. Proses penalaran ini terjadi karena adanya penelitian dan evaluasi atas fenomena yang ada.³⁰

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada penelitian ini disajikan guna memberikan suatu gambaran umum mengenai isi dari penelitian ini. Sistematika yang digunakan dalam penulisan laporan ini adalah sebagai berikut:

³⁰ Diah Prawitha Sari, Berpikir Matematis Dengan Metode Induktif, Deduktif, Analogi, Integratif, Dan Abstrak. *Delta-Pi: Jurnal Matematika Dan Pendidikan Matematika*, Vol. 5 No. 1 (2016). Halaman 81.

Bab I Pendahuluan: Merupakan bab yang terdiri dari Latar belakang, Perumusan masalah, Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, Kerangka pemikiran, Metode penelitian, Sistematika penulisan, dan Orisinalitas penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka: Bab ini menjelaskan berkenaan tentang tinjauan umum yang berkaitan dengan Digitalisasi Pertanahan, Jual Beli Hak Atas Tanah, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan: Pada bab ini penulis memaparkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai implikasi yuridis implementasi digitalisasi terhadap para pihak akibat data jual beli tanah yang dianggap tidak sesuai. Upaya yang harus ditempuh bagi PPAT dalam mengatasi permasalahan dari implementasi pertanahan akibat data jual beli tanah yang tidak sesuai.

Bab IV Penutup: Pada bab ini adalah bab terakhir yang nantinya terdapat hasil dari sebuah penelitian yang nantinya akan disimpulkan oleh penulis dari adanya permasalahan yang diangkat didalam penulisan tesis ini.

H. Orisinalitas Penelitian

Penelitian Terdahulu			Kebaharuan Penelitian
No	Judul Penelitian Dan Nama Peneliti	Hasil Penelitian	Penelitian Sekarang
1.	Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen. Nabila Chyntia Dahani, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, 2022.	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen Dapat Menjamin Kepastian Hukum, Karena Sertipikat Elektronik Dijamin Kepastiannya Oleh Undang-Undang Dan Dapat Digunakan Sebagai Alat Bukti Yang Sah. Dimana Pendaftaran Ini Dilakukan Melalui Bantuan Dari Ppat Dengan Mengakses Situs Loker.Atrbnp.Go.Id Dan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Online Atau Elektronik Banyak Memberikan Manfaat Bagi Masyarakat. Efektivitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen Lebih Efektif Disbanding Dengan Adanya Pendaftaran Tanah Secara Konvensional.	Penelitian Sebelumnya Lebih Berfokus Terhadap Efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sragen. Kebaharuan Dalam Penelitian Ini Tidak Hanya Berfokus Kedalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Saja, Akan Tetapi Lebih Komprehensif Dan Lebih Menekankan Terhadap Implikasi Yuridis Terhadap Digitalisasi Pertanahan Yang Telah Disediakan Oleh Kantor Pertanahan. Bentuk Dari Adanya Digitalisasi Pertanahan, Ppat Merupakan Salah Satu Pihak Yang Diberikan Kewenangan Untuk Menggunakan Dan Mengakses Fasilitas Digitalisasi Tersebut.
2.	Akibat Hukum Layanan Pengecekan Sertipikat Tanah Secara Elektronik Bagi Ppat (Studi Kasus Di Kabupaten Semarang) Haura Hanun Salsabil, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, 2022.	Layanan Pengecekan Sertipikat Tanah Secara Elektronik Ini Merupakan Salah Satu Usaha Guna Meningkatkan Pelayanan Pada Bidang Pertanahan Agar Pelayanan Informasi Tanah Menjadi Efektif, Efisien Transparan, Dan Berbiaya Tidak Mahal. Pelaksanaan Pengecekan Sertipikat Dilakukan Oleh Ppat Sebelum Dilaksanakannya Pembuatan Akta Yang Menjadi Dasar Perbuatan Hukum Peralihan/Pembebanan Hak Atas Tanah Dengan Dana Yang Bersumber Dari Masyarakat Sendiri. Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik Adalah Suatu Proses Memberikan Informasi Secara Elektronik Meliputi Adanya Konfirmasi Kesesuaian Data Fisik Dan Data Yuridis Sertipikat Hak Atas Tanah Serta Informasi Lainnya Di Pangkalan Data. Namun Pada Kenyataan Nya Dihadapkan Dengan Banyaknya Hambatan, Kendala, Maupun Masalah Yang Dialami Baik Dari Pihak Bpn Atau pun Pemohon Yakni Ppat.	Penelitian Sebelumnya Berfokus Terhadap Penerapan Layanan Pengecekan Sertipikat Tanah Secara Elektronik. Kebaharuan Dalam Penelitian Ini Menitikberatkan Terhadap Pemberian Layanan Yang Diberikan Oleh Kantor Pertanahan Melalui Penerapan Digitalisasi Pertanahan Yang Dilakukan Pada Laman Website Mitra.Atrbnp.Go.Id. Penerapan Pemberian Layanan Tersebut Kerap Kali Ditemukan Adanya Suatu Ketidakefektifan Dalam Pelaksanaanya Yang Berimbas Terhadap Kinerja Ppat, Yakni Ditemukan Adanya Ketidaksesuaian Data Antara Ppat Dengan Kantor Pertanahan Menyebabkan Adanya Persoalan Dalam Proses Peralihan Dan Pendaftaran Hak Atas Tanah.