IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK DALAM MENINGKATKAN EFEKTIVITAS PELAYANAN PADA MASYARAKAT (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK)

T E S I S

Oleh :

ANGGI PRATIWI, SH
NIM A2031241028

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA FAKULTAS HUKUM PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN PONTIANAK
2026

IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK DALAM MENINGKATKAN EFEKTIVITAS PELAYANAN PADA MASYARAKAT (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK)

T E S I S

Telah Diuji Dihadapan Tim Penguji Yang Dinyatakan Memenuhi Persyaratan Akademik Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Oleh :

ANGGI PRATIWI, SH
NIM A2031241028

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA FAKULTAS HUKUM PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN PONTIANAK
2026

IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK DALAM MENINGKATKAN EFEKTIVITAS PELAYANAN PADA MASYARAKAT (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK)

T E S I S

Lembar Persetujuan Dosen Pembimbing Tesis Telah Diuji Dihadapan
Tim Penguji Yang Dinyatakan Memenuhi Persyaratan Akademik
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Magister Kenotariatan
Pada Tanggal 28 Juli 2026

Oleh:

ANGGI PRATIWI
NIM A2031241028

Pembimbing I,

Dr. Ibrahim Sagio, SH.,M.Hum
NIP. 196203071988101001

Pembimbing II,

Dr. Rommy Patra, SH.,MH
NIP. 198105212005011002

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum UNTAN,

Dr. Rommy Patra, S.H.,M.H.
NIP. 198105212005011002

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh mahasiswa dengan identitas:

Nama Mahasiswa	:	**ANGGI PRATIWI**
NIM	:	**A2031241028**
Program Studi	:	**Magister Kenotariatan**
Judul Tesis	:	**IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK DALAM MENINGKATKAN EFEKTIVITAS PELAYANAN PADA MASYARAKAT (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK).**

Tesis Ini Telah Diuji Dan Berhasil Dipertahankan Di Hadapan Tim Penguji Yang Ditetapkan Berdasarkan Keputusan Dekan Nomor : 071 /UN22.1/TD.00.10/2026
Pada Hari Kamis Tanggal, 28 Juli 2026

NO	NAMA TIM PENGUJI	KEDUDUKAN TIM PENGUJI	TANDA TANGAN
1	**Dr. Ibrahim Sagio, SH.,M.Hum** **196203071988101001** **Pembina Tingkat 1/ Lektor Kepala/ IV/b**	Ketua Tim Penguji/ Pembimbing I	
2	**Dr. Rommy Patra, SH.,MH** **198105212005011002** **Pembina Utama Muda/Lektor Kepala/IV/c**	Sekretaris Tim Penguji/ Pembimbing II	
3	**Prof. Dr. Garuda Wiko, S.H.,M.Si.,FCBArb** **196501281990021001** **Pembina Utama/ Guru Besar/ IV/e**	Penguji I	
4	**Dr. H. Alhadiansyah, SH.,MH** **196909251996011001** **Pembina Tingkat 1/Lektor Kepala/IV/b**	Penguji II	
5	**Basuki Raharjo, SH** **-** **Notaris/PPAT**	Penguji III	

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum UNTAN,

Dr. Rommy Patra, S.H.,M.H.
NIP. 198105212005011002

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: Anggi Pratiwi
NIM	: A2031241028
Program Studi	: Magister Kenotariatan
Fakultas/ Program	: Hukum/ Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Implementasi Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Dalam Meningkatkan Efektivitas Pelayanan Pada Masyarakat (Studi di Kantor Pertanahan Kota Pontianak)" benar-benar merupakan karya hasil saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Pontianak, Juli 2026



Anggi Pratiwi

A2031241028

ABSTRAK

Upaya penyediaan sumber data/ elektronik demi mensukseskan terselenggaranya pelayanaan pertanahan elektronik yang berbasis online. Ketika kegiatan digitalisasi ini berjalan lancar dan optimal, maka percepatan pelayanan pertanahan pun akan segera terwujud. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui : 1) Faktor apa saja yang menyebabkan proses pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan kota Pontianak belum efektif. 2) Upaya untuk meningkatkan efektivitas pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan kota Pontianak.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah penelitian deskriptif analitis dan deskriptif evaluatif. Jenis data menggunakan data primer dan data sekunder. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian disimpulkan : 1) Beberapa faktor yang menyebabkan proses pendafttaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan kota Pontianak belum efektif adalah a) Keterbatasan infrastruktur teknologi, b) Kesiapan Sumber Daya Manusia, c) Rendahnya literasi digital masyarakat, d) Masih ada prosedur yang belum dipahami oleh petugas maupun PPAT. 2) upaya untuk meningkatkan efektivitas pendaftaran tanah secara elektronik adalah dengan melakukan sosialisasi terhadap masyarakat, memberikan sosialisasi pelatihan kepada pegawai BPN dan PPAT, meningkatkan efektivitas sarana prasarana termasuk aplikasi sentuh tanahku. Hal ini karena Implementasi pendaftaran tanah secara elektronik seharusnya banyak memberikan manfaat bagi masyarakat. Manfaat tersebut yaitu meningkatkan produktivitas, efisiensi, keamanan, dan transparansi layanan pertanahan.

Kata Kunci : Pendaftaran tanah, Sertifikat Eletronik, Efektivitas

ABSTRACT

The provision of digital data and electronic systems is an essential effort to support the successful implementation of online-based electronic land services. When the digitalization process is implemented effectively and optimally, the acceleration of land administration services can be achieved. This study aims to identify: 1) the factors contributing to the ineffectiveness of the electronic land registration process at the Pontianak City Land Office; and 2) the efforts required to improve the effectiveness of electronic land registration at the Pontianak City Land Office.

This research employed an empirical juridical approach with a descriptive analytical and evaluative descriptive research design. The study utilized both primary and secondary data, which were analyzed using a qualitative descriptive method.

The results indicate that: 1) several factors have hindered the effectiveness of electronic land registration at the Pontianak City Land Office, including technological infrastructure limitations, human resources readiness, low public digital literacy, there are still procedures that are not yet understood by both land deed officers and government officials 2) Efforts to improve the effectiveness of electronic land registration include conducting public awareness and outreach programs, providing technical training for ATR/BPN personnel and Land Deed Officials (PPAT), and enhancing supporting infrastructure, including the Sentuh Tanahku application. Effective implementation of electronic land registration is expected to improve the productivity, efficiency, security, and transparency of land administration services, thereby providing greater benefits to the public.

Keywords: Land Registration, Electronic Land Certificates, Effectiveness.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat, berkat dan karunia-Nya, Penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul "Implementasi Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Dalam Meningkatkan Efektivitas Pelayanan Pada Masyarakat (Studi di Kantor Pertanahan Kota Pontianak)". Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, arahan, dukungan serta doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. H. Garuda Wiko, S.H., M.Si. selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak dan selaku Dosen Penguji I.
2. Ibu Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
3. Bapak Dr. Rommy Patra, S.H., M.H selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura dan selaku Dosen Pembimbing II, yang telah memberikan petunjuk, koreksi dan saran sehingga tesis ini dapat disusun dengan lebih baik.
4. Ibu Dr. Siti Rohani, S.H., M.HUM., selaku Dosen Pembimbing Akademik.
5. Bapak Dr. Ibrahim Sagio, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing I, yang telah memberikan bimbingan, masukan, arahan dan ilmu yang sangat berharga dalam proses penyusunan tesis ini.
6. Ibu Chandra Maharani, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji 1 yang telah memberikan pertanyaan, saran dan masukan bagi penyempurnaan tesis ini.
7. Bapak Dr. Alhadiansyah, S. H., M.H., selaku Dosen Penguji II yang telah memberikan pertanyaan, saran dan masukan bagi penyempurnaan tesis ini.
8. Bapak Basuki Raharjo, S.H., selaku Dosen Penguji III yang telah memberikan pertanyaan, saran dan masukan bagi penyempurnaan tesis ini.

9. Seluruh Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan wawasan, dan pengalaman akademik kepada penulis selama menempuh pendidikan.
10. Seluruh staff akademik dan administrasi Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, yang telah membantu penulis dalam proses administrasi akademik selama masa perkuliahan hingga penyusunan tesis ini.
11. Kantor Pertanahan Kota Pontianak dan pihak-pihak terkait yang telah memberikan informasi data serta keterangan yang diperlukan dalam penelitian ini.
12. Orang tua saya Papa Suwardi dan Mama Masyitha, saudara saya Tari Pradistha dan Dimaz Anugrah Prasetyo serta ponakan tersayang Giandra Asta Raffasya yang senantiasa memberikan doa dan dukungannya.
13. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu. Yang telah mambantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih memiliki kekurangan dan keterbatasan. Oleh karena itu, Penulis dengan terbuka menerima kritik dan saran yang membangun demi penyempurnaan karya ilmiah ini. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dibidang pertanahan, hukum kenotariatan, hukum teknologi informasi, serta dapat menjadi bahan masukan terhadap Implementasi pendaftaran tanah secara elektronik dalam meningkatkan efektivitas pelayanan pada masyarakat.

Pontianak, Juli 2026

Penulis

Anggi Pratiwi

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....i

HALAMAN JUDUL ii

HALAMAN PERSETUJUAN iii

HALAMAN PENGESAHAN……..…...iv

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....v

ABSTRAK vi

ABSTRACT..... vii

KATA PENGANTAR..... viii

DAFTAR ISI..... x

BAB 1 PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang 1

B. Perumusan Masalah..... 7

C. Tujuan Penelitian..... 7

D. Manfaat Penelitian 7

E. Keaslian Penelitian 9

F. Kerangka Teoritis 10

1. Teori Kepastian Hukum 11

2. Teori Efektivitas Hukum..... 13

G. Kerangka Konseptual..... 18

BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... 22

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah..... 22

1. Pengertian Tanah..... 22

2. Pengertian Hak Atas Tanah..... 23

3. Dasar Hukum Hak Atas Tanah..... 25

4. Macam-Macam Hak Atas Tanah..... 30

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah..... 33

1. Pengertian Pendaftaran Tanah..... 33

2. Tujuan Pendaftaran Tanah..... 33

3. Tata Cara Pendaftaran Tanah 35

4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah 36

C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah Elektronik..... 45

D. Tinjauan Umum Tentang Digitalisasi Pelayanan Publik 47

E. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional..... 49

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional..... 49

2. Tugas dan wewenang Badan Pertanahan Nasional 49

3. Gambaran umum Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak 52

BAB III METODE PENELITIAN 54

A. Jenis dan Sifat Penelitian 54

B. Metode Pendekatan 54

C. Spesifikasi Penelitian 55

D. Data Penelitian 56

E. Cara Pengumpulan Data..... 59

F. Analisis Data 60

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... 61

A. Faktor – faktor yang menyebabkan proses pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Pontianak belum efektif 61

B. Upaya Untuk Meningkatkan Efektivitas Pendaftaran Tanah Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Pontianak..... 95

BAB V PENUTUP..... 117

A. Simpulan 117

B. Saran..... 118

DAFTAR PUSTAKA..... 120

BAB 1
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka bertambah pula keperluan akar kepastian hukum di bidang pertanahan. Status tanah yang dikenal di Indonesia ada dua jenis, yaitu tanah yang berstatus sebagai tanah Negara, tanah yang berstatus sebagai tanah hak,[1] dan dapat dibedakan menjadi dua yaitu hak atas tanah yang bersifat tetap dan hak atas tanah yang bersifat sementara.[2] Hak atas tanah yang bersifat tetap diatur dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam ketentuan Pasal 53 UUPA meliputi hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian. Sifat sementara dari hak atas tanah tersebut berarti pada suatu waktu hak-hak tersebut sebagai lembaga hukum tidak akan ada lagi dan karena dianggap tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional.[3]

Modernisasi layanan pertanahan secara elektronik sangat dibutuhkan di era perkembangan teknologi informasi saat ini. Hal ini dipacu dengan

---

[1] Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke-11, Djambatan, Jakarta, 344.

[2] *Ibid*, 283

[3] *Ibid*, 290.

peningkatan kebutuhan instansi lain akan data pertanahan dan layanan pertanahan yang dinamis, terutama dalam mendukung perencanaan pembangunan. Secara internal, target sertipikasi hingga tahun 2026 yang sangat tinggi memerlukan antisipasi peningkatan layanan derivatif pascasertifikasi dan pengelolaan arsip pertanahannya. Di sisi lain, persepsi masyarakat terhadap layanan pertanahan masih belum memuaskan. Dalam kondisi demikian, perubahan sistem administrasi pertanahan menjadi elektronik adalah sebuah kebutuhan. Kondisi senada juga dialami kementerian lain dalam proses modernisasi layanan publik menuju online.[4]

Kantor Pertanahan memberikan fasilitas layanan secara elektronik dalam pengurusan mengenai pertanahan, hal ini merupakan penerapan *E-government* (elektronik pemerintah) yang bertujuan dapat membantu masyarakat dalam peningkatan layanan pada masyarakat. Maka dari itu diperlukan kantor pertanahan modern yang memberikan layanan pertanahan dan tata ruang secara elektronik, menyediakan layanan yang terintegrasi dan transparan bagi masyarakat serta memberikan keamanan dari sisi teknologi yang dapat diandalkan dan dapat dipercaya oleh masyarakat.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) melakukan transformasi sistem pelayanan pertanahan secara menyeluruh melalui kebijakan digitalisasi layanan. Langkah strategis ini dituangkan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 tentang

[4] Fitrianingsih, Rakmat Riyadi, Suharno, Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan Dan Peta Bidang Tanah Terintegrasi Menuju Pelayanan Online, *Jurnal Tunas Agraria*, Volume 4 Nomer.1, 64.

Penerbitan Dokumen Elektronik serta mendorong penerapan layanan pertanahan berbasis elektronik secara nasional. Salah satu bentuk layanan prioritas yang ditetapkan adalah pelayanan peralihan hak atas tanah melalui jual beli secara elektronik. Tujuan dari digitalisasi ini adalah menciptakan sistem pelayanan yang lebih sederhana, transparan, terintegrasi, efisien, dan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.

Transformasi ini diwujudkan melalui program " 7 Layanan prioritas pertanahan", yang merupakan upaya konkret reformasi birokrasi dibidang pertanahan. Ketujuh layanan tersebut meliputi : 1) Pengecekan sertipikat, 2) SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), 3) Peralihan hak, 4) Pendaftaran Hak Tanggungan, 5) Roya (Penghapusan Hak Tanggungan), 6) Penerbitan Sertipikat karena pemecahan/ penggabungan/ pemekaran, 7) Penerbitan sertipikat pengganti karena rusak atau hilang.

Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Barat secara resmi meluncurkan Layanan Peralihan Hak Elektronik Kantor Pertanahan/ Kota se-Kalimantan Barat pada Rabu, 24 September 2025. Penerapan ini menjadikan Kantor Pertanahan Kota Pontianak sebagai salah satu kantor yang mengawali peralihan dari sistem manual menuju sistem digital. Namun dalam implementasiannya, berbagai hambatan teknis, administratif, maupun sumber daya manusia mulai bermunculan. Berdasarkan hasil observasi awal dan wawancara peneliti, ditemukan bahwa tidak semua pegawai siap dengan perubahan sistem yang cepat. Masih ada keterbatasan pemahaman teknis mengenai sistem aplikasi elektronik, prosedur penggantian sertipikat manual menjadi elektronik, belum meratanya pelatihan ,

keterbatasan infrastruktur seperti jaringan internet yang stabil, serta rendahnya kesiapan dokumen elektronik yang diajukan PPAT.

Selain dari sisi internal kantor, tantangan juga muncul dari sisi pengguna layanan, terutama PPAT dan masyarakat. Banyak PPAT yang masih terbiasa menggunakan sistem manual sehingga belum seluruhnya memahami prosedur pengunggahan akta dan kelengkapan dokumen secara digital. Masyarakat juga mengalami kesulitan dalam menyesuaikan diri dengan sistem baru, terutama kelompok usia lanjut dan mereka yang tidak memiliki akses teknologi memadai. Kurangnya sosialisasi, terbatasnya panduan teknis, serta minimnya ruang konsultasi interaktif juga menjadi faktor yang menghambat keberhasilan implementasi sistem ini secara optimal. Realitas tersebut menunjukan bahwa kebijakan yang telah dirancang secara nasional tidak serta merta dapat berjalan efektif di tingkat pelaksana tanpa adanya kesiapan sistemik, baik dari segi sumber daya manusia, infrastruktur, maupun pemahaman regulasi. Oleh karena itu, perlu dilakukan kajian mendalam mengenai bagaimana implementasi kebijakan pelayanan peralihan hak atas tanah secara elektronik benar-benar dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Pontianak, sejauh mana tingkat efektivitasnya, apa saja kendala dan hambatan yang dihadapi, serta strategi solusi yang telah atau perlu dilakukan.

Yang dinamakan sertifikat elektronik tentunya dalam bentuk data yang dihimpun menjadi satu dalam satu base yang berada di Kantor Pertanahan Se-Indonesia yang menjadi sorotan saat ini adalah terkait dengan

keamanan yang menjadi keterkhawatiran terbesar dari masyarakat akan sistem yang mudah di bobol atau di-hack. Terlebih terkait dengan data yang harus menjadi perhatian khusus dari Pemerintah ketakutan dari masyarakat mulai dari data yang hilang hingga jumlah tanah yang dapat dirubah jika benar dapat diretas semua berkaitan dengan sistem yang masih meragukan untuk masyarakat pada umumnya.

Kantor Pertanahan Kota Pontianak merupakan sebuah kantor yang berada di wilayah Provinsi Kalimantan Barat. Kantor Pertanahan kota Pontianak, mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kantor Pertanahan kota Pontianak pada bagian Seksi Penataan Pertanahan antara lain permohonan pemberian/perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan inventarisasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dengan majunya teknologi dan informasi jaman sekarang semestinya telah memberikan dampak pada peradaban manusia. Adapun sistem informasi yang terbangun dapat mempermudah akses informasi serta menyediakan layanan dan membantu dalam pengambilan keputusan saat proses berjalan. Akan tetapi data berkas masuk di Kantor Pertanahan kota Pontianak selama ini masih menggunakan pencatatan dimana berkas tersebut harus dilihat satu persatu hingga memakan waktu yang cukup lama apabila berkas yang masuk banyak dan akan memerlukan proses yang lama dan juga untuk proses pengumpulan berkas dikarenakan pemohon harus secara langsung datang ke kantor Pertanahan kota Pontianak sehingga membuat proses pengajuan lebih lama.

Dari hal tersebut, penulis ingin melakukan kajian ini untuk menemukan dan menganalisis apa-apa saja yang menghambat atau yang dimungkinkan menjadi kendala dari pemberlakuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Sertipikat Elektronik tersebut. Dari analisis ini, maka diharap diketemukannya solusi bersama yang dapat dilakukan oleh pemerintah khususnya pada kementrian ATR/Kepala BPN agar kebijakan tersebut dapat berjalan sebagaimana mestinya dan dapat dirasakan manfaatnya oleh masyarakat.

Hal tersebut jika dikaitkan dengan peraturan pendaftaran tanah berbasis elektronik tersebut, kegiatan digitalisasi arsip pertanahan ini adalah bentuk nyata dari Kementerian ATR/BPN untuk menyediakan pangkalan data/ sumber data. Upaya penyediaan sumber data digital/elektronik demi mensukseskan terselenggaranya pelayanan pertanahan elektronik yang berbasis online. Ketika kegiatan digitalisasi ini dapat berjalan lancar dan optimal, maka percepatan pelayanan pertanahan pun akan dapat segera terwujud.[5] Berdasarkan dari uraian diatas, penelitian ini dipilih judul "Implementasi Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Dalam Meningkatkan Efektivitas Pelayanan Pada Masyarakat (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Pontianak)."

[5] Fitrianingsih, Rakmat Riyadi, Suharno, Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan Dan Peta Bidang Tanah Terintegrasi Menuju Pelayanan Online, *Jurnal Tunas Agraria*, Volume 4 Nomer.1, .64

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Faktor yang menyebabkan proses pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan kota Pontianak belum efektif ?
2. Bagaimana upaya untuk meningkatkan efektivitas pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan kota Pontianak ?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian yang dilakukan tentu harus mempunyai tujuan dan manfaat yang ingin diperoleh dari hasil penelitian. Dalam merumuskan tujuan penelitian, penulis berpegang pada masalah yang telah dirumuskan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor yang menjadi sebab proses pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan kota Pontianak belum efektif.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya untuk meningkatkan efektivitas pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Pontianak.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni

dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat :

1. Manfaat Teoritis

a. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang didapat dalam perkuliahan dan membandingkannya dengan praktek di lapangan berkaitan dengan Implementasi pendaftaran tanah secara elektronik dalam meningkatkan efektivitas Pelayanan pada masyarakat di Kantor Pertanahan Kota Pontianak.

b. Untuk mengetahui secara mendalam mengenai Implementasi pendaftaran tanah secara elektronik dalam meningkatkan efektivitas Pelayanan pada masyarakat di Kantor Pertanahan Kota Pontianak.

2. Manfaat Praktis

a. Untuk memberikan sumbangan pemikiran di bidang hukum pada umumnya dan pada khususnya tentang implementasi pendaftaran tanah secara elektronik dalam meningkatkan efektivitas Pelayanan pada masyarakat di Kantor Kota Pontianak.

b. Untuk memberikan masukan dan informasi bagi masyarakat luas implementasi pendaftaran tanah secara elektronik dalam meningkatkan Pelayanan pada masyarakat di Kantor Pertanahan Kota Pontianak.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian dilakukan pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak. Ada beberapa penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti lain yang hampir sama dengan penelitian ini yaitu seperti :

1. Pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di kabupaten Cirebon, Tesis oleh Ricky Guntara, NIM 21301800202, Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, Tahun 2022.

   Persamaan yakni, menganalisis pelayanan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan setempat.

   Adapun perbedaan dengan penelitian tersebut yaitu menekankan pada pelaksanaan proses pendaftaran tanah dari secara manual menjadi secara sistem elektronik di kabupaten Cirebon sedangkan penulis lebih menitikberatkan apa yang menjadi kendala proses pendaftaran tanah secara elektronik dan upaya untuk meningkatkan efektivitas pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan kota Pontianak.
2. Implementasi pendaftaran tanah pertama kali secara elektronik oleh Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal, Tesis oleh Wisnu Mareta Nugraha, NIM 21302000085, Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, Tahun 2022.

Persamaannya yakni, menganalisis kendala-kendala serta solusinya selama dalam tahapan proses pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara Elektronik. Akan tetapi perbedaannya pada penelitian ini penulis secara spesifik meneliti studi di Kantor Pertanahan kota Pontianak dengan kebijakan pendaftaran tanah secara elektronik yang baru berlaku di tahun terakhir 2025.

F. Kerangka Teoritis

Perkembangan ilmu hukum tidak terlepas dari teori hukum sebagai landasannya. Tugas teori hukum adalah untuk menjelaskan nilai-nilai hukum dan postulat-postulatnya hingga dasar-dasar filsafatnya yang paling dalam. Sehingga penelitian ini tidak terlepas dari teori-teori ahli hukum yang dibahas dalam bahasa dan sistem pemikiran para ahli hukum sendiri.[6] Menurut pendapat Sudikno Martukusumo kata teori berasal dari kata theoria, artinya pandangan atau wawasan, kata teori mempunyai banyak arti dan biasanya diartikan sebagai pengetahuan yang hanya ada dalam alam pikiran tanpa dihubungkan dengan kegiatan yang bersifat praktis. [7]

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir- butir pendapat, teori, tesis, sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.[8] Adapun teori

[6] Solly Lubis, 1994, Filsafat Ilmu dan Penelitian, Mandar Maju, Bandung, 80.
[7] Sudikno Martukusumo, 2012, Teori Hukum, Cahaya Atma Pusaka, Yogyakarta, 4.
[8] Ujun S.Suryasumantri, 1997, Filsafat Ilmu sebuah Pengantar Populer, Pustaka Sinar

yang digunakan untuk membahas permasalahan dalam tesis ini yaitu:

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.[9] Kepastian hukum merupakan sebuah hal yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma tertulis. Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Kepastian hukum dapat memperkirakakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.[10]

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu: Pertama, bahwa

Harapan, Jakarta, 237.

[9] Sudikno Mortokusomo, 2005, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, liberty, Yogyakarta,32

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

hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Kepastian hukum sebagaimana keadilan dan kemanfaatan hukum adalah sesungguhnya sebuah doktrin. Doktrin kepastian hukum mengajarkan kepada setiap pelaksana dan penegak hukum untuk (demi terkendalikannya kepatuhan warga agar ikut menjaga ketertiban dalam kehidupan) mendayagunakan hukum yang sama untuk kasus yang sama. Doktrin ini mengajarkan agar setiap ahli hukum, khususnya yang tengah bertugas sebagai hakim, tidak menggunakan rujukan-rujukan normatif lain selain yang terbilang norma hukum guna menghukumi sesuatu perkara.

2. Teori Efektivitas Hukum

Teori efektivitas hukum merupakan bagian dari Teori sistem hukum adalah kerangka kerja analitis yang menjelaskan hukum sebagai kesatuan utuh yang terdiri dari elemen-elemen yang saling bergantung. Teori ini biasanya dikaitkan dengan Lawrence M. Friedman, yang membaginya membagi tiga komponen yaitu, Struktur hukum (lembaga penegak), substansi hukum (aturan), dan budaya hukum (nilai masyarakat). Menurut Soerjono Soekanto efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum[11] Mengenai tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum itu dalam mengatur dan atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Hukum dapat efektif jika faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh Peraturan Perundang-Undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah dicapai.

[11] Soerjono Soekanto, 1988, Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi, Ramadja Karya., Bandung, 80.

Ukuran efektif atau tidaknya suatu Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dapat dilihat dari perilaku. Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu:

a. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang).
b. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.[12]

Kelima faktor di atas saling berkaitan dengan eratnya karena merupakan esensi dari penegakan hukum dan menjadi tolak ukur dari pada efektivitas penegakan hukum. Pada elemen pertama, yang menentukan dapat berfungsinya hukum tertulis tersebut dengan baik atau tidak adalah tergantung dari aturan hukum itu sendiri.

Teori efektivitas hukum yang dikemukakan Soerjono Soekanto tersebut relevan dengan teori yang dikemukakan oleh Romli Atmasasmita yaitu bahwa faktor-faktor yang menghambat efektivitas

[12] Soerjono Soekanto, 2008, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 8.

penegakan hukum tidak hanya terletak pada sikap mental aparatur penegak hukum baik hakim, jaksa, polisi dan penasihat hukum akan tetapi juga terletak pada faktor sosialisasi hukum yang sering diabaikan.[13]

Menurut Soerjono Soekanto ukuran efektivitas pada elemen pertama adalah:

a. Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sistematis.
b. Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sinkron, secara hierarki dan horizontal tidak ada pertentangan.
c. Secara kualitatif dan kuantitatif peraturan-peraturan yang mengatur bidang- bidang kehidupan tertentu sudah mencukupi.
d. Penerbitan peraturan-peraturan tertentu sudah sesuai dengan persyaratan yuridis yang ada.[14]

Faktor penentu kedua efektif atau tidaknya kinerja hukum tertulis adalah aparat penegak hukum. Dalam hubungan ini dikehendaki adanya aparatur yang handal sehingga aparat tersebut dapat melakukan tugasnya dengan baik. Kehandalan dalam kaitannya disini adalah meliputi keterampilan profesional dan mempunyai mental yang baik.

Masalah yang berpengaruh terhadap efektivitas hukum tertulis

[13] Romli Atmasasmita., 2001, Reformasi Hukum, Hak Asasi Manusia & Penegakan Hukum, Mandar Maju, Bandung, 55.
[14] Soerjono Soekanto, 1983, Penegakan Hukum, Bina Cipta, Bandung, 80.

ditinjau dari segi aparat akan tergantung pada hal berikut :

a. Sampai sejauh mana petugas terikat oleh peraturan-peraturan yang ada.
b. Sampai mana petugas diperkenankan memberikan kebijaksanaan.
c. Teladan macam apa yang sebaiknya diberikan oleh petugas kepada masyarakat.
d. Sampai sejauh mana derajat sinkronisasi penugasan-penugasan yang diberikan kepada petugas sehingga memberikan batas-batas yang tegas pada wewenangnya.[15]

Faktor penentu pada elemen ketiga, tersedianya fasilitas yang berwujud sarana dan prasarana bagi aparat pelaksana di dalam melakukan tugasnya. Sarana dan prasarana yang dimaksud adalah prasarana atau fasilitas yang digunakan sebagai alat untuk mencapai efektivitas hukum. Sehubungan dengan sarana dan prasarana yang dikatakan dengan istilah fasilitas ini, Soerjono Soekanto memprediksi patokan efektivitas elemen-elemen tertentu dari prasarana. Prasarana tersebut harus secara jelas memang menjadi bagian yang memberikan kontribusi untuk kelancaran tugas-tugas aparat di tempat atau lokasi kerjanya. Adapun elemen-elemen tersebut adalah :

a. Prasarana yang telah ada apakah telah terpelihara dengan baik.
b. Prasarana yang belum ada perlu diadakan dengan

[15] Ibid. 82.

memperhitungkan angka waktu pengadaannya.

c. Prasarana yang kurang perlu segera dilengkapi.

d. Prasarana yang rusak perlu segera diperbaiki.

e. Prasarana yang macet perlu segera dilancarkan fungsinya.

f. Prasarana yang mengalami kemunduran fungsi perlu ditingkatkan lagi fungsinya.[16]

Beberapa elemen pengukur efektivitas yang tergantung dari kondisi masyarakat, yaitu:

a. Faktor penyebab masyarakat tidak mematuhi aturan walaupun peraturan yang baik.

b. Faktor penyebab masyarakat tidak mematuhi peraturan walaupun peraturan sangat baik dan aparat sudah sangat berwibawa.

c. Faktor penyebab masyarakat tidak mematuhi peraturan baik, petugas atau aparat berwibawa serta fasilitas mencukupi.

Elemen diatas tersebut memberikan pemahaman bahwa disiplin dan kepatuhan masyarakat tergantung dari motivasi yang secara internal muncul. Internalisasi faktor ini ada pada tiap individu yang menjadi elemen terkecil dari komunitas sosial. Oleh karena itu pendekatan paling tepat dalam hubungan disiplin ini adalah melalui motivasi yang

[16] Loc.cit, 80

ditanamkan secara individual. Dalam hal ini, derajat kepatuhan hukum masyarakat menjadi salah satu parameter tentang efektif atau tidaknya hukum itu diberlakukan sedangkan kepatuhan masyarakat tersebut dapat dimotivasi oleh berbagai penyebab, baik yang ditimbulkan oleh kondisi internal maupun eksternal.

Efektivitas ini bisa dilihat dari segi peraturan hukum, sehingga ukuran-ukuran untuk menilai tingkah laku dan hubungan-hubungan antara orang-orang didasarkan pada hukum atau tatanan hukum. Bekerjanya hukum sangat dipengaruhi oleh kekuatan atau faktor-faktor sosial dan personal. Faktor sosial dan personal tidak hanya berpengaruh terhadap rakyat sebagai sasaran yang diatur oleh hukum, melainkan juga terhadap lembaga-lembaga hukum. Akhir dari pekerjaan tatanan dalam masyarakat tidak bisa hanya dimonopoli oleh hukum. Tingkah laku masyarakat tidak hanya ditentukan oleh hukum, melainkan juga oleh kekuatan sosial dan personal lainnya.[17]

G. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan- bahan hukum

[17] Satjipto Rahardjo, 2000, Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti , Bandung, 11.

yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.[18] Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.[19] Adapun kerangka pemikiran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Implementasi

   Implementasi adalah pelaksanaan, penerapan, atau tindakan nyata dari suatu rencana, kebijakan, atau ide yang telah disusun matang-matang untuk mencapai tujuan tertentu. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), implementasi berarti pelaksanaan atau penerapan.[20] Ini mencakup proses mengubah konsep menjadi aksi terstruktur, seperti dalam kebijakan publik, teknologi, atau manajemen bisnis. Implementasi disamping di pandang sebuah proses, implementasi juga dipandang sebagai penerapan sebuah inovasi dan senantiasa melahirkan adanya perubahan kearah inovasi dan perbaikan, implementasi dapat berlangsung terus menerus sepanjang waktu.

2. Pendaftaran Tanah

   Definisi pendaftaran tanah dalam Pasal 1 Ayat 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, adalah

[18] Paulus Hadisoeprapto,dkk, 2009, Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis, UNDIP, Semarang, 18.
[19] Rusdi Malik, 2000, Penemu Agama Dalam Hukum, Trisakti, Jakarta, 15.
[20] Kamus Besar Bahasa Indonesia

rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta Pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang- bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

3. Sistem Elektronik

Arti kata elektronik dalam KBBI adalah alat yang dibuat berdasarkan prinsip elektronika, hal atau benda yang menggunakan alat-alat yang dibentuk atau bekerja atas dasar elektronika.[21] Elektronik yang dimaksud disini adalah perbuatan menggunakan sistem elektronik melalui internet.

4. Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Pertanahan di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan surat keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988 yang

[21] Kamus Besar Bahasa Indonesia

bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain- lain yang berkaitan dengan masalahnpertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.[22]

5. Kota Pontianak

Kota ini didirikan pertama kali sebagai pelabuhan perdagangan di Pulau Kalimantan, menempati area seluas 118,31 km2 di delta Sungai Kapuas yang menjadi titik temu dengan anak sungai utamanya, Sungai Landak. Selain karena sungainya, Pontianak juga dikenal sebagai Kota Khatulistiwa karena letaknya yang berada di garis ekuator atau khatulistiwa terletak di 0 derajat lintang, menjadikannya kota unik yang tepat berada di tengah bumi. Wilayahnya terbagi menjadi 6 kecamatan : Utara, Selatan, Barat, Timur, Tenggara dan Kota.

[22] Metta Djoan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran Tanah, Jurnal Ilmiah Hukum, Volume 10 Nomor 1 Januari 2015, 62.