

EFEKTIVITAS PENGURUSAN PERTANAHAN BERBASIS ONLINE DALAM MEMBANTU PPAT MENJALANKAN TUGAS JABATAN OLEH NOTARIS DAN PPAT DI KOTA BANDAR LAMPUNG

Oleh:

Miranda Hasna Dea, Fransiscus Xaverius Arsin
mirandadea484@gmail.com

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

Naskah Diterima : 15-10-2021
Naskah Diterbitkan : 25-03-2022

Abstrak

Diterapkannya sistem teknologi informasi dalam tugas pelayanan diharapkan dapat memberi kemudahan proses pelayanan publik serta dapat memperbaiki sistem administrasi di Indonesia. Kantor Pertanahan sebagai salah satu lembaga yang turut menjadi penyelenggara kegiatan pelayanan melakukan perubahan dalam aspek Pelayanan Publik, yaitu penerapan layanan loket *online* guna menciptakan pelayanan yang efiseien, efektif. Permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini yaitu efektivitas penerapan layanan pengurusan pertanahan melalui website loket *online* kantor pertanahan terhadap PPAT di Kota Bandar Lampung dan Kendala yang dihadapi oleh PPAT dalam pengurusan pertanahan secara *online* melalui website loket *online* kantor pertanahan kota Bandar Lampung. Metode penelitian yang digunakan yaitu jenis penelitian yuridis normatif dengan metode penelitian deskriptif. Data yang digunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas dalam pelaksanaan layanan loket *online* belum efektif karena hanya proses pendaftarannya saja yang online, dan proses yang lain nya masih harus datang ke Kantor Pertanahan hal ini tidak tercapainya tujuan dari di buatnya layanan loket *online* .Selanjutnya kendala yang dihadapi PPAT dalam menggunakan layanan loket *online* yaitu kendala yang berasal dari faktor internal berupa terdapat eror yang terjadi pada website layanan loket *online* serta mempunyai keterbatasan terhadap jumlah berkas yang dimohonkan selanjutnya faktor eksternal berupa kurangnya fasilitas internet. Kesimpulan dari hasil penelitian ini penerapan layanan loket *online* belum efektif serta masih terdapat beberapa kendala yang dihadapi dalam menggunakan layanan loket *online*. Saran kedepannya diharapkan fasilitas mengenai layanan loket *online* lebih dipersiapkan menggunakan sistem yang baik sehingga tidak menimbulkan kendala bagi pengguna layanan loket *online*.

Kata Kunci: *Efektivitas, Pengurusan Pertanahan Berbasis Online, PPAT.*

Abstract

The application of information technology systems in service tasks is expected to facilitate the process of public services and can improve the administrative system in Indonesia. The Land Office as one of the institutions that participate in organizing service activities makes changes in aspects of public services, namely the application of online counter services to create efficient, effective, transparent and low-cost services. The problems that will be studied in this study are the effectiveness of implementing land management services through the land office's online counter website against PPAT in Bandar Lampung City and the constraints faced by PPAT in managing land online through the online counter website of the Bandar Lampung city land office. The research method used is the type of normative juridical research with descriptive research methods. The data used are secondary data consisting of primary, secondary and tertiary legal materials. The results showed that the effectiveness in implementing the online counter service has not been effective because only the registration process is online, and the other processes still have to come to the Land Office, this is not achieving the goal of making an online counter service and then the obstacles faced by PPAT in using online counter services, namely obstacles that come from internal factors in the form of errors that occur on the online counter service website and have limitations on the number of files requested, then external factors in the form of lack of internet facilities. The conclusion from the results of this study is that the application of online counter services has not been effective and there are still some obstacles faced in using online counter services. Suggestions in the future are that facilities regarding online counter services are better prepared using a good system so that it does not cause problems for online counter service users.

Keywords: Effectiveness, Online-Based Land Management, PPAT.

I. PENDAHULUAN

Perkembangan teknologi informasi yang sangat pesat dewasa ini telah membawa dampak yang sangat signifikan dalam berbagai aspek kehidupan umat manusia. Kemajuan teknologi secara khusus, telah banyak mempengaruhi tata cara kehidupan di dalam masyarakat. Hal ini berdampak pula ke dalam berbagai lingkup kehidupan, termasuk kegiatan perdagangan maupun bidang hukum di Indonesia.¹

Perkembangan teknologi tersebut dimanfaatkan oleh Pemerintah Indonesia guna mewujudkan tata pemerintahan yang baik. Terdapat 3 (tiga) pilar pokok yang

¹ Ninik Suparni, *Cyberspace Problematika dan Antisipasi Pengaturannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 31.

mendukung kemampuan suatu bangsa dalam melaksanakan tata pemerintahan yang baik yaitu pemerintah (*the state*), masyarakat (*civil society*) dan pasar atau dunia usaha. Penyelenggaraan pemerintahan yang baik dan bertanggung jawab baru tercapai bila dalam penerapan otoritas politik, ekonomi dan administrasi ketiga unsur tersebut memiliki jaringan data interaksi yang setara dan sinerjik.² Oleh karena itu pemerintah ingin menciptakan tata perintah yang baik melakukan perubahan di bidang administrasi khususnya pelayanan publik. Dimana dengan adanya kemajuan teknologi Indonesia akan menerapkan sistem teknologi tersebut dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. Diharapkan dengan penerapan teknologi berbasis *online* dapat memberi kemudahan dan kecepatan dalam proses pelayanan publik dan memperbaiki sistem administrasi di Indonesia. Sebagaimana diketahui bahwa tugas pokok pemerintah yaitu menciptakan sistem manajemen pemerintahan yang dapat mengelola dengan baik sumber daya nasional demi tercapainya kemakmuran dan kesejahteraan serta keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Pemerintah Indonesia mengatur mengenai pelayanan publik melalui Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik dalam Pasal 1 angka 1 dan 2 menyebutkan:³

1. Pelayanan publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik.
2. Penyelenggara pelayanan publik selanjutnya disebut penyelenggara adalah setiap institusi penyelenggara negara, korporasi, lembaga independen yang dibentuk berdasarkan undang-undang untuk kegiatan pelayanan publik, dan badan hukum lain yang dibentuk semata-mata untuk kegiatan pelayanan publik.

Dengan ketentuan tersebut, Kantor Pertanahan juga termasuk sebagai salah satu lembaga yang turut sebagai penyelenggara kegiatan pelayanan. Badan Pertanahan Nasional selanjutnya disebut BPN sebagai salah satu lembaga yang melakukan

² “Membangun Good Governance Tugas Kita Bersama”, www.sofian.staff.ugm.ac.id., 26 Desember 2005.

³ Indonesia, UU tentang Pelayanan Publik, UU No. 25 Tahun 2009, LN Nomor 112, TLN No. 5038, Ps.1 angka 1 dan 2

kegiatan dalam bidang pertanahan yang memiliki tugas melakukan pengelolaan dan pengembangan administrasi pertanahan yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan kepemilikan dan pengelolaan tanah, penguasaan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan. Kantor Pertanahan melakukan upaya dalam mewujudkan *good governance* dengan melakukan perubahan serta pembaharuan terhadap sistem penyelenggaraan di Kantor Pertanahan.

Salah satu perubahan yang dilakukan oleh BPN adalah aspek Pelayanan Publik bidang Pertanahan. BPN dikenal dengan pelayanan yang membutuhkan waktu yang lama, rumit dan identik dengan praktek Korupsi, Kolusi dan Nepotisme. Oleh karena stigma masyarakat yang mengenal pelayanan buruk di Kantor Pertanahan perlu segera dilakukan perubahan dengan harapan pelayanan di bidang Pertanahan menjadi efisien, efektif, transparan dan biaya murah. Salah satu tindakan yang dilakukan oleh BPN agar kualitas pelayanan kepada masyarakat, BPN menerapkan pelayanan berbasis komputer yang sudah dilakukan oleh BPN sejak tahun 1997. Inovasi Layanan yang telah diterapkan oleh BPN sebagai berikut:⁴

1. Layanan Tujuh Menit;
2. *One Day Service* (Layanan satu hari);
3. Program Komputerisasi Kantor Pertanahan;
4. Layanan Sertifikat Tanah untuk Rakyat (LARASITA);
5. Layanan Informasi Online;
6. Layanan *Weekend Service*;
7. Program *Quick Service*;
8. Layanan Pendaftaran *Online*;
9. Layanan Anggota Masyarakat;
10. Layanan pengukuran menggunakan *CORS*;
11. Layanan Monitoring *Online*;
12. Layanan *Geoservice* Peta Tematik Pertanahan;
13. Layanan Non Tunai.

Dari ketiga belas layanan tersebut, terdapat beberapa dari kebijakan yang telah diterapkan di Kota Bandar Lampung yaitu Layanan Pendaftaran *Online*. Layanan Pendaftaran *Online* yang telah diterapkan yaitu Layanan Pertanahan Elektronik

⁴ "Inovasi Layanan Pertanahan BPN", <https://adoc.pub/inovasi-layanan-pertanahan-bpn>., diakses pada tanggal 31 Juli 2021, pukul 15.46 WIB.

dan Layanan Loker *Online*. Layanan Loker *Online* telah berlaku sejak 20 November 2020 dengan nama layanan loket *online*. Layanan Loker *Online* diharapkan dapat memperpendek antrian di Kantor pertanahan dan mengurangi kontak langsung antara petugas pelayanan dengan pengguna layanan pertanahan. Selain itu, pelaksanaan layanan loket *online* dapat mengurangi terjadinya praktik KKN serta mempermudah akses layanan pertanahan.⁵

Layanan petanahan elektronik dapat diakses melalui htel.atrbpn.go.id. pada layanan pertanahan elektronik, PPAT akan melakukan pengecekan sertifikat sebelum melakukan pembuatan Akta Hak Tanggungan. Sedangkan Pelayanan Loker *Online* dapat diakses melalui website www.loket.bpn-bandarlampung.id. Untuk melakukan pengurusan cara pengaplikasiannya hanya melakukan proses pendaftaran dengan melakukan pengisian biodata berupa nama depan, nama belakang, email dan password. Selanjutnya memilih bagian ambil antrian dan melengkapi data-data serta memilih salah satu jenis layanan yang diperlukan.⁶

Layanan Loker *Online* Kantor Pertanahan tersebut meliputi pengurusan pertanahan dalam 3 kegiatan yaitu:

1. Pelayanan peralihan hak, yakni dengan sembilan kegiatan berupa jual beli, hibah, waris, tukar menukar, pembagian hak bersama, pemasukan ke dalam perusahaan, penetapan atau putusan pengadilan, lelang dan merger.
2. Pelayanan hak tanggungan, yakni dengan lima kegiatan yaitu hak tanggungan, subrogasi, merger hak tanggungan, cessie dan roya.
3. Pelayanan informasi pertanahan, yakni dengan empat kegiatan antara lain Surat keterangan pendaftaran tanah, pengecekan sertifikat, Informasi nilai tanah atau nilai aset properti dan Informasi Zonasi Nilai tanah.

Pelayanan tersebut tidak lepas dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan tugas jabatannya. Pengertian PPAT menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT adalah pejabat

⁵ Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Badan Pertanahan Nasional), ATR/BPN Kota Bandar Lampung Lucurkan Loker Online, <http://bpn-bandarlampung.id>, diakses tanggal 21 Agustus 2021, pukul 20.00 WIB.

⁶ *Ibid.*, diakses tanggal 21 Agustus 2021, pukul 20.00 WIB.

umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam masyarakat. Melalui akta otentik ditentukan secara jelas hak dan kewajiban pada pihak dalam hukum perertanahan serta menjamin kepastian hukum dan diharapkan dapat menghindari permasalahan-permasalahan pertanahan yang akan terjadi kemudian hari.

Hal inilah yang akan diteliti lebih dalam, yaitu apakah dengan hadirnya Layanan Loker *Online* Kantor Pertanahan tersebut menyederhanakan proses pengurusan pertanahan khususnya mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah sehingga efektif dalam mendukung sebagian dari proses pengurusan pertanahan yang dikerjakan oleh PPAT sesuai tugas jabatannya. Sebagaimana yang dijelaskan di atas, salah satu tujuan layanan loket *online* ini yaitu untuk mempermudah pekerjaan PPAT.

PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan dan pendaftaran tanah. Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan (BPN) dalam melaksanakan tugas dibidang pendaftaran tanah khususnya dalam kegiatan pemeliharaan dan pendaftaran.⁷ Pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan dibantu PPAT bukan berarti PPAT pembantu atau bawahan dari Kepala Kantor Pertanahan, akan tetapi di artikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran karena undang-undang atau peraturang yang mendasari, sehingga tidak secara otomatis PPAT sebagai bawahan Kepala Kantor Pertanahan akan tetapi tugas dan kewenangan tersebut bersifat mandiri.⁸

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ditetapkan dalam Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 sebagai berikut:

- a. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah

⁷ Widhi Handoko, Kebijakan Hukum Pertanahan Indonesia, Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif, (Yogyakarta: 2014, Thafa Media), hlm. 166.

⁸ *Ibid.*, hlm.167.

- susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana yang dimaksud yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (imbreg), pembagian hak bersama, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Sebagaimana diketahui sebelum diterapkan aplikasi layanan *online* kantor pertanahan, tiga kegiatan tersebut dilakukan secara manual dimana PPAT melengkapi berkas-berkas sesuai dengan persyaratan dan mengantarkannya ke Kantor Pertanahan. Setelah diterapkan layanan loket *online*, sebagian berkas yang telah dilengkapi tersebut di submit melalui website layanan loket *online* Kantor Pertanahan dengan *user id* saat melakukan proses pendaftaran pada layanan tersebut. Jadi pendaftaran berkas-berkas tersebut dilakukan oleh PPAT sendiri secara *online*.

Tujuan awal layanan loket *online* ini ditujukan untuk memperpendek antrian di Kantor Pertanahan serta mengurangi kontak langsung antara petugas layanan dengan penggunaan layanan pelayanan hal ini sangat efektif diterapkan ditengan kondisi Indonesia yang sedang di landa Virus Covid-19 yang mengharuskan jaga jarak untuk mencegah terjadinya penularan virus melalui kontak langsung antara manusia, layanan *online* ini juga diharapkan dapat mengurangi peluang terjadinya praktik kolusi, korupsi dan nepotisme (KKN). Oleh karena itu saat melakukan pendaftaran berkas ke Kantor Pertanahan, pengguna layanan tidak perlu antre terlalu lama karena data tersebut sudah tersedia dan dapat menunggu validasi data secara langsung.

Sebagaimana tujuan layanan loket *online* adalah untuk menyederhanakan proses manual menjadi *online*, guna memperpendek antrian dan mengurangi kontak langsung dengan petugas di Kantor Pertanahan, akan tetapi berkas tersebut tetap diserahkan secara langsung kepada Kantor Pertanahan guna melakukan proses pemeriksaan secara langsung guna mendapatkan Surat Perintah Setor yang digunakan untuk membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak.

Jika ingin melihat efektif atau tidaknya diterapkan dari hukum maka terlebih dahulu mengukur sejauh mana aturan hukum tersebut ditaati dan tidak ditaati.

Suatu produk hukum dikatakan efektif apabila produk hukum tersebut telah dilakukan atau dilaksanakan dalam praktiknya. Efektivitas hukum sendiri merupakan suatu kemampuan hukum untuk menciptakan atau melahirkan keadaan atau situasi yang dikehendaki oleh hukum atau diharapkan oleh hukum.⁹ Hal inilah yang akan diteliti oleh penulis, mengenai apakah dengan hadirnya pelayanan loket *online* tersebut menyederhanakan proses pengurusan pertanahan khususnya mengenai peralihan hak atas tanah sehingga efektif dalam mendukung sebagian dari proses pengurusan pertanahan yang dikerjakan oleh PPAT sesuai dengan tugas jabatannya.

Dengan demikian berdasarkan hal tersebut, penulis akan melakukan penelitian terhadap efektivitas kehadiran layanan loket *online* khususnya bagi PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya, dengan judul penelitian “Efektivitas Pengurusan Pertanahan Berbasis Online dalam Membantu PPAT Menjalankan Tugas Jabatan Oleh Notaris dan PPAT Di Kota Bandar Lampung”.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana efektivitas pengurusan pertanahan dengan melalui website loket *online* Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung terhadap PPAT di Kota Bandar Lampung dalam melaksanakan tugas jabatannya?
2. Bagaimana kendala yang dihadapi oleh PPAT dalam pengurusan pertanahan secara online melalui website loket online kantor BPN kota Bandar Lampung?

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah jenis yuridis-normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder belaka.¹⁰ Dengan metode penelitian deskriptif penelitian hukum yang bersifat memaparkan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang

⁹ W. Yudho dan H. Tjandrasari, *Efektivitas Hukum dalam Masyarakat*, (Jakarta: Majalah Hukum dan Pembangunan, UI Press, 1987), hlm. 59.

¹⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 13.

berlaku di tempat tertentu pada saat tertentu atau mengenai gejala yuridis yang ada atau peristiwa hukum tertentu dalam hal ini yaitu efektivitas pengurusan pertanahan dengan melalui website loket *online* Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung terhadap PPAT di Kota Bandar Lampung dalam melaksanakan tugas jabatannya. Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan menggunakan bahan hukum, yang diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) yaitu:

1. Bahan hukum primer berupa bahan hukum yang bersifat mengikat. Dalam penulisan ini bahan hukum yang digunakan yaitu:
 - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA 1960).
 - b. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2017).
2. Bahan hukum sekunder berupa bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku, literatur dan karya ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan penelitian
3. Bahan hukum tersier berupa bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder antara lain kamus, ensiklopedia, media cetak dan elektronik.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Efektivitas Pengurusan Pertanahan Melalui Website Loker Online Kantor Pertanahan BPN Kota Bandar Lampung Terhadap PPA Di Kota Bandar Lampung Dalam Melaksanakan Tugas Jabatannya

Teknologi informasi (*information technology*) yang lebih dikenal dengan sebutan TI, IT atau infotech. Pengertian Teknologi informasi menurut Sutabri adalah teknologi informasi adalah suatu teknologi yang digunakan untuk mengolah data, termasuk memproses, mendapatkan, menyusun menyimpan memanipulasi data dalam berbagai cara untuk menghasilkan informasi yang berkualitas, yaitu informasi yang relevan, akurat dan tepat waktu, yang digunakan keperluan pribadi, bisnis dan pemerintahan dan merupakan informasi yang strategis untuk pengambilan keputusan.¹¹

Peranan teknologi informasi saat ini tidak hanya digunakan oleh organisasi akan tetapi dapat digunakan untuk perorangan atau individu. Teknologi Informasi yang handal dapat meningkatkan kinerja individu dan dapat digunakan untuk menyediakan informasi bagi para pemakai dalam rangka pengambilan keputusan dalam suatu organisasi. Dengan kehadiran teknologi informasi menjadikan pekerjaan menjadi lebih cepat, efektif dan lebih mudah diselesaikan.

Hal yang mendasari diterapkan Layanan loket *online* Kantor Pertanahan adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik pada bagian menimbang poin a dan poin b disebutkan:

- a. bahwa untuk meningkatkan pelayanan informasi pertanahan dengan mudah, cepat, dan biaya rendah, perlu dilakukan pelayanan informasi pertanahan secara elektronik.
- b. bahwa untuk pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan secara elektronik maka ketentuan mengenai tata cara pelayanan informasi pertanahan perlu disesuaikan dengan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat.

¹¹ Tata Sutabri, *Pengantar Teknologi Informasi*, (Yogyakarta: Andi, 2014), hlm. 3.

Efektivitas mengandung arti keefektifan pengaruh efek keberhasilan atau kemanjuran atau kemujaraban. Membicarakan keefektifan hukum tentu tidak terlepas dari penganalisisan terhadap karakteristik dua variabel terkait yaitu karakteristik atau dimensi dari objek sasaran yang digunakan.¹² Sebagaimana dijelaskan bahwa dengan hadirnya sistem *online* harusnya menjadikan suatu pekerjaan lebih mudah, lebih efektif dan lebih cepat diselesaikan dan apabila dilihat dari pendapat pegawai Notaris Ila Nur S.H., M.Kn yaitu bernama Dini yang menyatakan bahwa kehadiran layanan loket *online* tersebut belum terlalu efektif karena mengakibatkan pekerjaan di kantor PPAT bertambah dikarenakan PPAT perlu menginput berkas terlebih dahulu secara *online*, dibandingkan dengan proses sebelum hadirnya layanan loket *online* PPAT hanya perlu mendatangi kantor pertanahan serta terkadang terjadi gangguan pada sistem yang tidak menentu waktunya terkadang paling cepat dapat berfungsi kembali dalam beberapa jam dan paling lama sistem tersebut dapat berfungsi kembali dalam waktu 1 hari.¹³

Apabila dilihat kembali tujuan di hadirkan layanan ini guna mengurangi kontak langsung dengan petugas Kantor Pertanahan, maka tujuan ini belum dapat tercapai. Karena layanan loket *online* tetap mengharuskan penyerahan berkas secara langsung ke Kantor Pertanahan guna dilakukan pemeriksaan dan validasi data oleh data. Validasi data dilakukan untuk mengetahui kelengkapan berkas sehingga SPS dapat diterbitkan. SPS diterbitkan apabila berkas lengkap, dan kelengkapan tersebut diketahui saat di Kantor Pertanahan dan berhadapan dengan petugas yang memeriksa bukan pada saat *online* dari kantor PPAT masing-masing. Dalam hal tersebut, layanan loket *online* dinilai tidak sederhana karena seharusnya sistem *online* tidak hanya diterapkan dalam proses pendaftarannya saja, melainkan seluruh proses diterapkan juga sistem *online*.

Hadirnya layanan loket *online* hanya terdapat perbedaan dimana PPAT bertugas menginput data permohonan secara *online*, lalu mendapatkan nomor antrian untuk

¹² Barda Nawawi Arief, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm.67.

¹³ Hasil wawancara bersama dengan Ibu Dini Pegawai Notaris Ila Nur, S.H., M.Kn., berkantor di Jalan Raden Saleh Nomor. 20, Kota Baru, Tanjung Karang Timur, tanggal 31 Agustus 2021 pukul 12.00 WIB.

datang ke kantor pertanahan. Lalu selanjutnya mengantar berkas ke Kantor Pertanahan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Setelah PPAT menginput kelengkapan berkas ternyata proses tersebut tidak terhitung sebagai waktu pendaftaran permohonan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran permohonan terhitung sejak PPAT mengantarkan berkasnya ke Kantor Pertanahan yang selanjutnya berkas tersebut divalidasi oleh petugas, dan setelah berkas tersebut dinyatakan lengkap, petugas akan memberikan nomor berkas untuk melanjutkan proses penyelesaian. Dengan demikian dengan kehadiran layanan loket *online* hanya membuat antrian PPAT di Kantor Pertanahan dapat dihindari tetapi hanya sebatas mengurangi antrian saja.

Berdasarkan hal-hal diatas, layanan loket *online* masih kurang efektif bagi PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya. Jika ditinjau dari teori efektivitas hukum berdasarkan hal tersebut, layanan loket *online* ini terdapat ketidakefektifan bagi PPAT karena hanya membantu dalam proses penginputkan berkas saja, setelahnya proses yang lain masih melalui proses yang sama. Layanan loket *online* ini kurang memberi manfaat bagi PPAT karena dalam berkas tertentu menimbulkan pekerjaan lain dan menambah waktu serta biaya pengurusan. Oleh karena itu PPAT sebagai pejabat yang melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah tidak merasakan efektivitas kehadiran layanan loket *online* guna membantu melaksanakan sebaigian tugas jabatannya baik dari segi waktu maupun dari segi biaya penyelesaian.

Menurut Ila Nur, S.H., M.Kn. PPAT di Kota Bandar Lampung mengatakan bahwa proses pelayanan loket *online* belum efektif karena hanya mengurangi tatap muka saat melakukan proses pendaftarannya saja, proses selanjutnya tidak melalui sistem *online*. Ila nur menyatakan bahwa penerapan penyerahan berkas masih diserahkan secara langsung ke Kantor Pertanahan. Proses tersebut sudah tepat karena banyaknya berkas yang di input akan dilakukan verifikasi oleh Kantor Pertanahan, diperiksa kesesuaian data tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan agar tidak melakukan kekeliruan dalam proses pendaftaran tanah, akan tetapi Ila nur mengharapkan kedepannya Kantor Pertanahan akan membuat sistem baru

untuk melakukan verifikasi data secara *online* sehingga PPAT tidak perlu menyerahkan berkas secara langsung agar dapat mengurangi kontak langsung dalam keseluruhan prosedur pendaftaran tanah sehingga. Dan juga Ila Nur berharap karena penerapan layanan loket *online* ini masih baru diharapkan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dapat mempertahankan prestasinya dan selalu melakukan inovasi dalam proses pelayanan agar memberikan proses pelayanan yang nyaman dan cepat. Kemudian diharapkan inovasi tersebut tidak dapat menimbulkan masalah hukum baru.¹⁴

Berdasarkan penjelasan diatas yang menyatakan bahwa layanan loket *online* belum efektif dalam pelaksanaan tugas jabatan bagi PPAT jika ditinjau dari Teori efektivitas menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu:¹⁵

1. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang).
2. Faktor penegakan hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
5. Faktor kebudayaan yakni sebagai hasil karya cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Kelima faktor tersebut berkaitan satu sama lain, oleh karena merupakan esensi penegakan hukum, serta juga merupakan tolak ukur daripada efektivitas penegakan hukum. Berdasarkan hasil tersebut apabila dikaitkan dengan layanan loket *online* yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung. Maka:

1. Faktor Hukumnya Sendiri

Dalam hal ini layanan loket *online* yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung belum terdapat peraturan yang mengatur tata cara pelaksanaan layanan loket *online* ini. Karena layanan loket *online* ini

¹⁴ Hasil wawancara bersama Ibu Ila Nur, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT Kota Bandar Lampung, berkantor di Jalan Raden Saleh Nomor. 20, Kota Baru, Tanjung Karang Timur, tanggal 31 Agustus 2021 pukul 13.00 WIB.

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 8.

dikeluarkan oleh BPN sebagai inovasi dengan mempertimbangan keadaan Indonesia yang sedang dilanda Virus Covid-19 guna mengurangi kepadatan berkumpulnya masyarakat agar mencegah penularan Virus Covid-19, dengan layanan loket *online* ini diharapkan mengurangi antrean saat di kantor pertanahan demi meningkatkan pelayanan kepada masyarakat di masa Covid-19 agar kegiatan pertanahan tetap dapat terlaksana.

2. Faktor Penegakan Hukum

Agar hukum dapat berjalan dengan baik, faktor penegak hukum hukum kurang baik akan menimbulkan masalah. Oleh karena itu salah satu keberhasilan dalam penegakan hukum adalah penegak hukum. Keberadaan layanan loket *online* ini bentuk inovasi dan dikeluarkan oleh BPN Kota Bandar Lampung. Dalam mempersiapkan layanan loket *online* BPN Kota Bandar Lampung terlebih dahulu melakukan sosialisasi mengenai asistensi tata cara penggunaan loket *online* melalui zoom dengan dihadiri seluruh petugas loket kantor BPN Kota Bandar Lampung. Asistensi tata cara penggunaan loket *online* ditujukan untuk para pihak terkait baik bagi petugas loket maupun masyarakat umum. Sehingga para petugas loket *online* dapat melaksanakan tugas dengan baik sehingga pelaksanaan layanan loket *online* dapat berjalan dengan baik.

3. Faktor Sarana Atau Fasilitas Pendukung

Faktor sarana atau fasilitas pendukung meliputi perangkat lunak dan perangkat keras, salah satu contoh perangkat lunak adalah pendidikan. Masalah perangkat keras dalam hal ini adalah sarana fisik yang berfungsi sebagai faktor pendukung. Apabila hal-hal itu tidak terpenuhi, maka mustahil penegakan hukum akan tercapai penagakannya. Dalam hal ini agar layanan loket *online* dapat diterapkan dengan baik maka diperlukan jaringan internet serta sistem *online* yang baik.

4. Faktor Masyarakat

Salah satu faktor yang mengefektifkan penerapan layanan loket *online* adalah warga masyarakat. Yang dimaksud di sini adalah kesadarannya untuk mematuhi suatu peraturan perundang-undangan, yang kerap disebut derajat

kepatuhan. Derajat kepatuhan baru dapat diukur jika telah ada pengetahuan masyarakat terhadap hukum. Oleh karena itu BPN Kota Bandar Lampung melakukan sosialisasi mengenai tata cara penggunaan loket *online* sehingga masyarakat dapat mengikuti prosedur yang baru tersebut agar terciptanya pelayanan yang teratur.

5. Faktor Kebudayaan

Kebudayaan menurut Soerjono Soekanto, mempunyai fungsi yang sangat besar bagi manusia dan masyarakat, yaitu mengatur agar manusia dapat mengerti bagaimana seharusnya bertindak, berbuat, dan menentukan sikapnya kalau mereka berhubungan dengan orang lain. Dengan demikian, kebudayaan adalah suatu garis pokok tentang perikelakuan yang menetapkan peraturan mengenai apa yang harus dilakukan, dan apa yang dilarang. Layanan loket *online* tersebut diterapkan dengan memperhatikan kebiasaan masyarakat yang sudah modern dapat menggunakan media komunikasi dan elektronik dengan baik sehingga tidak akan menimbulkan kesulitan bagi masyarakat yang akan menggunakan layanan loket *online* tersebut.

Kehadiran layanan loket *online* kantor pertanahan merupakan inovasi yang baik guna mengurangi penumpukan antrian guna melakukan proses dalam pendaftaran tanah di kantor pertanahan, namun manfaat yang dirasakan bagi PPAT hanya sebatas mengurangi antrean saja dikarenakan proses selanjutnya PPAT harus menyerahkan berkas-berkas yang telah di input ke Kantor Pertanahan, diharapkan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dapat menerapkan sistem online dalam keseluruhan proses pertanahan sehingga kehadiran sistem online tersebut dapat dirasakan manfaatnya oleh PPAT.

B. Kendala Yang Dihadapi Oleh PPAT Dalam Pengurusan Pertanahan Secara Online Melalui Website Loker Online Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

Badan Pertanahan Nasional menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah lembaga pemerintahan non departemen yang berkedudukan di bawah dan

bertanggung jawab kepada Presiden.¹⁶ Mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Badan Pertanahan Nasional dibentuk pada tanggal 19 Juli 1998 berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1998. Kewenangan BPN berasal dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal tersebut yang mendasari kewenangan BPN sebagai penyelenggara pemerintahan dalam bidang pertanahan yang berarti bahwa kewenangan mengelola dan mengatur tanah dalam bidang hukum publik dalam hukum pemerintahan merupakan kewenangan pemerintah pusat. BPN memiliki tugas pokok dalam melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara regional, nasional, dan sektoral. Dalam melaksanakan tugasnya, BPN memiliki fungsi:¹⁷

- a. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- b. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- c. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- d. Pelaksanaan pengembangan sumber data manusia di bidang pertanahan.
- e. Pengawasan atau pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- f. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pemerintahan;
- g. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- h. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan dan penataan;
- i. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian, penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- j. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- k. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat.

¹⁶ Indonesia, Peraturan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional, PERPRES No. 10 Tahun 2006, LN Nomor 104, TLN No. 2043.Ps.1 ayat (1)

¹⁷ *Ibid.*, hal. 3.

Dengan kehadiran layanan loket *online* di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung diharapkan dapat memberikan kemudahan bagi pihak-pihak yang menggunakan layanan tersebut. Namun dalam pelaksanaannya masih terdapat beberapa kendala yang dihadapi dalam penerapan layanan loket *online* yang disebabkan oleh faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal adalah sistem itu sendiri dalam kaitannya dengan Kantor Pertanahan sebagai pihak yang mengeluarkan kebijakan dan faktor eksternal adalah dari masyarakat dan PPAT.

1. Faktor Internal

a. Layanan Locket *Online* Error

Kehadiran Layanan Locket *online* di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung belum diterapkan dalam waktu yang cukup lama. Layanan loket *online* mulai diterapkan di Kota Bandar Lampung sejak November 2020. Masih terdapat berbagai kendala saat menggunakan layanan loket *online* tersebut seperti layanan loket *online* yang eror. Banyaknya berkas yang harus di input sebagai syarat untuk melakukan maka di perlukan waktu yang cukup lama. Setelah melakukan penginputan berkas, baru akan dijadwalkan waktu untuk mengantarkan berkas fisik ke kantor pertanahan. Jika lewat dari waktu yang ditentukan, maka harus menginput berkas ulang hal ini akan membuat pekerjaan PPAT makin banyak.

b. Terbatasnya Jumlah Berkas Yang Dapat Dimohonkan

Dalam penerapan layanan loket *online*, jumlah berkas yang dapat dimohonkan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan sangat terbatas. Sebagaimana proses pendaftaran melalui loket *online* dimana sebelum mengantarkan berkas ke Kantor Pertanahan, PPAT melakukan penginputan data serta berkas-berkas ke dalam website pelayanan loket *online*. Setelah penginputan data selesai akan dijadwalkan waktu untuk mengantarkan berkas fisik ke kantor pertanahan.

Berbeda dengan layanan pendaftaran *offline*, tidak ada keterbatasan berkas yang akan dimohonkan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan karena dalam pelaksanaannya, tidak perlu ada persetujuan dari Kantor Pertanahan untuk mengantarkannya, berapapun banyak berkas permohonan yang akan didaftarkan ke Kantor Pertanahan, berkas tersebut akan diterima di Kantor Pertanahan untuk diperiksa kelengkapannya.

2. Faktor Eksternal

Faktor eksternal yang menjadi kendala dalam penggunaan layanan loket online dari PPAT adalah kurangnya fasilitas yang memadai seperti penyediaan jaringan internet. Keterbatasan jaringan internet membuat penginputan berkas gagal sehingga membuat penumpukan berkas di kantor PPAT karena banyak juga berkas yang harus di input oleh PPAT maka menambah jangka waktu selesainya pengurusan karena belum dapat di input di Kantor Pertanahan. Selain itu penyajian layanan *online* yang tidak sederhana sehingga sulit dipahami pengguna yaitu pegawai PPAT. Sehingga sering terjadi kesalahan dalam penginputan berkas yang membuat penginputan berkas berulang-ulang kali.

IV. PENUTUP

Efektivitas pengurusan pertanahan berbasis *online* dalam membantu PPAT menjalankan tugas jabatan oleh Notaris dan PPAT di Kota Bandar Lampung belum terlalu efektif dikarenakan belum tercapai dari tujuan diterapkannya yaitu mengurangi tatap muka dimana proses pengurusan pertanahan secara *online* hanya diterapkan pada saat pendaftaran, sedangkan proses selanjutnya masih menggunakan proses manual serta terdapat keterbatasan dalam berkas yang dapat di input oleh PPAT sehingga menghambat PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya. Kendala yang dihadapi dalam menerapkan layanan loket *online* oleh PPAT yaitu kendala yang berasal dari faktor eksternal serta faktor internal. Faktor internal berupa website layanan loket *online* yang sering mengalami eror serta

terdapat keterbatasan berkas yang akan dimohonkan, selanjutnya faktor eksternal berupa layanan internet yang kurang memadai. Diharapkan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sebagai lembaga penyelenggara pendaftaran tanah dapat selalu melaksanakan program dengan baik serta diharapkan Kantor Pertanahan selalu melakukan inovasi dalam hal pelayanan administrasi guna tercapai asas pendaftaran tanah yaitu asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka sehingga tercapai tujuan dari pendaftaran tanah yaitu memberikan jaminan kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Handoko, Widhi, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan Indonesia, Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta .
- Nawawi Arief, Barda, 2013, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Citra Aditya Bakti, Bandung .
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 2008, *Faktor-Faktor Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada Jakarta.
- Suparni, Ninik. 2009, *Cyberspace Problematika dan Antisipasi Pengaturannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutabri, Tata, 2014, *Pengantar Teknologi Informasi*, Andi, Yogyakarta.
- Yudho, W dan H. Tjandrasari, 1987, *Efektivitas Hukum dalam Masyarakat*, UI Press, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2017).

Internet

- “Membangun *Good Governance* Tugas Kita Bersama”, www.sofian.staff.ugm.ac.id., 26 Desember 2005.
- “Inovasi Layanan Pertanahan BPN”, <https://adoc.pub/inovasi-layanan-pertanahan-bpn>., diakses pada tanggal 31 Juli 2021, pukul 15.46 WIB.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Badan Pertanahan Nasional), “ATR/BPN Kota Bandar Lampung Lucurkan Loker Online”, <http://bpn-bandarlampung.id>., diakses tanggal 21 Agustus 2021, pukul 20.00 WIB.