

Pelaksanaan Sistem Administrasi Pelayanan Publik Secara Online Terhadap Permohonan Hak Atas Tanah

Juprianta*, Anriz N. Halim**, Yuliasara***

*Universitas Jayabaya

**Universitas Jayabaya

***Universitas Jayabaya

ARTICLE INFO

Keywords:
Public service
Administration system,
Land rights application

Corresponding Author:
juprianta.mkn@gmail.com

ABSTRACT

The land law policy covers a fundamental aspect, namely the principle of fulfilling people's constitutional rights in order to fulfill the needs of daily life and respect the principle of human equality. To realize the expectations to be achieved as set out in the orderly chess policy of Land, the Land Office as an official government institution authorized to regulate and issue land certificates, in carrying out its daily duties is not spared public attention regarding the performance of the services they provide for people who use their services. The method used in this research is normative legal research. The legal theory used is the theory of legal certainty and authority theory. Results of the research Legal certainty in the implementation of an online public service administration system against the request for land rights, with the existence of these provisions regulates the validity / legality and at the same time legal certainty that guarantees that electronic documents both general and special such as land certificates or other authentic deeds made by PPAT or Notary, Obstacles to the implementation of an online public service administration system against land rights requests, by implementing the PERMATA Government work program seeking to minimize the amount of obligation that must be paid by only charging the Land Price for NJOP determination.

Kebijakan hukum pertanahan mencakup aspek yang mendasar yaitu prinsip pemenuhan hak-hak konstitusional rakyat dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari dan menghargai prinsip kesederajatan manusia. Untuk mewujudkan harapan-harapan yang ingin dicapai sebagaimana yang telah ditetapkan pada kebijaksanaan catur tertib Pertanahan, Kantor Pertanahan sebagai institusi resmi pemerintah yang berwenang mengatur dan mengeluarkan sertifikat tanah, dalam melaksanakan tugasnya sehari-hari tidak luput dari perhatian publik berkaitan dengan kinerja pelayanan yang mereka berikan bagi masyarakat yang menggunakan jasanya. Metode penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian yuridis normatif. Teori hukum yang digunakan adalah teori kepastian hukum dan teori kewenangan. Hasil penelitian Kepastian hukum pelaksanaan sistem administrasi pelayanan publik online terhadap permohonan hak atas tanah, dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut mengatur tentang keabsahan/legalitas dan sekaligus kepastian hukum yang menjamin bahwa dokumen elektronik baik yang bersifat umum maupun yang khusus seperti sertifikat tanah atau akta otentik lainnya yang dibuat oleh PPAT atau Notaris, Hambatan pelaksanaan sistem administrasi pelayanan publik online terhadap permohonan hak atas tanah, dengan dilaksanakan program kerja PERMATA Pemerintah mengupayakan memperkecil besarnya kewajiban yang harus dibayar dengan hanya mengenakan Harga Tanah saja untuk penentuan NJOP.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan bagian dari bumi yang sudah diatur dalam UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), namun bukan mengatur tanah dalam semua aspek, tetapi hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah. Pasal 4 dalam UUPA tersebut menegaskan tentang tanah merupakan bagian dari bumi sebagaimana tertuang dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang mengatur hubungan hukum dalam pemberian dan penetapan hak-hak atas tanah jelas telah merupakan wewenang Negara yang dilaksanakan oleh pemerintah dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Salah satu tujuan penyusunan UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat dan yang secara tegas diatur dalam pasal 19 ayat 1. Selain itu, keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan gerakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diatur dalam PP No 24 Tahun 1997. Bagi pemegang hak, kewajiban pendaftaran tanah tersebut diatur dalam pasal 23 UUPA (Hak milik), pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster* artinya bertujuan menjamin kepastian hukum (Harsono, 2000). Kebijakan hukum pertanahan mencakup aspek yang mendasar yaitu prinsip pemenuhan hak-hak konstitusional rakyat dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari dan menghargai prinsip kesederajatan manusia (Handoko, 2014).

Pendaftaran tanah yang bersifat *rechts kadaster* bertujuan untuk menjamin tertib hukum dan kepastian hak atas tanah. Pendaftaran tersebut meliputi: (1) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, (2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, serta (3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Baik tanah hak milik ataupun tanah hak-hak lainnya wajib didaftarkan sebagai bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar adalah sertifikat tanah dan sekaligus sebagai bukti penguasaan/pemilikan pemegangnya atas tanah tersebut (UUPA dan pasal 3 PP No 24 Tahun 1997).

Dalam sistem pemerintahan Republik Indonesia terdapat lembaga atau institusi yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanah dalam mengelola bidang pertanahan yaitu Badan Pertanahan

Nasional Republik Indonesia (BPN-RI) yang diatur dalam Perpres No. 10 Tahun 2006 yang telah diubah menjadi Perpres No. 20 Tahun 2015. Pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan berarti pihak yang didaftar akan mengetahui subyek atas tanah dan obyek hak atas tanah yaitu mengenai orang yang mejadi pemegang hak atas tanah itu, letak tanahnya, batas-batas tanahnya serta panjang dan lebar tanah tersebut. Hasil akhir dari pendaftaran hak atas tanah dinamakan "Sertifikat Tanah" yang diterbitkan oleh BPN. Akan tetapi, dalam melaksanakan tugasnya sehari-hari tidak luput dari perhatian publik berkaitan dengan kinerja pelayanan yang mereka berikan bagi masyarakat yang menggunakan jasanya.

Aparatur pemerintah/birokrat dituntut untuk memberikan pelayanan berkualitas yang ditunjukkan melalui komitmen dan responsivitas. Menurut Osborne dan Plastrik (Sinambela, 2008), ada 10 prinsip untuk memperbaiki pelaksanaan pelayanan publik, salah satunya adalah pemerintahan milik masyarakat sehingga masyarakat memiliki wewenang untuk mengontrol pelayanan yang diberikan oleh birokrat karena pelayanan yang berkualitas sangat bergantung pada tingkat kepuasan pelanggan yang dilayani (Pasolong, 2010).

Kenyataannya, keadaan penyelenggaraan pelayanan publik di Indonesia jika dilihat sistem pemerintahan dan kualitas pelayanannya pun masih tergolong jauh dari kata baik. Pelayanan publik di Indonesia yang lekat dengan image buruk tersebut disebabkan oleh beberapa faktor, salah satunya adalah pola pikir para pejabat publik yang seharusnya melayani masyarakat, justru ingin balik dilayani. Senada dengan pendapat Pasolong (2010) bahwa aparatur pemerintah sepanjang sejarah perkembangannya di Indonesia belum pernah terbiasa memposisikan diri sebagai pelayanan masyarakat.

Akibat dari pola pikir penyedia layanan yang memperburuk pelayanan publik tersebut menimbulkan ketidakpuasan masyarakat dalam menerima pelayanan publik. Mulai banyak sekali pengaduan yang dilaporkan oleh masyarakat kepada lembaga pengawas pelayanan publik sebagai bentuk kekecewaan masyarakat terhadap instansi penyedia layanan publik. Contoh kasus yang sesuai dengan penelitian ini terkait kinerja aparat pelayanan kantor pertanahan adalah keluhan masyarakat terhadap pelayanan BPN Kota Bekasi (yang dikutip dari suara pembaca harian Kompas 11 Nopember 2008 dan harian suara merdeka 26 Juli 2016). Selain itu, berdasarkan penemuan dari Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK), kinerja institusi BPN masih menduduki ranking 2 paling buruk.

Pendaftaran tanah dalam praktiknya juga diharapkan terus mengalami perbaikan dan peningkatan pelayanan baik dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan Pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mewujudkan asas pendaftaran tanah yang sederhana dan cepat kepada masyarakat melalui pemanfaatan teknologi informasi.

Pada tahun 2014, sebagai bentuk reformasi birokrasi di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN-RI sekaligus untuk mewujudkan komitmen peningkatan pelayanan pertanahan kepada masyarakat dan memudahkan pendaftaran tanah secara online telah didukung oleh perangkat komputerisasi berbasis internet yaitu melalui sistem Pendaftaran Mandiri Akta Tanah (selanjutnya disebut PERMATA) sehingga dapat mengurangi peluang terjadinya korupsi, kolusi, nepotisme (KKN) dan serta memperluas akses layanan pertanahan yang didukung oleh pembayaran elektronik (e-payment) sebagai bagian dari pelaksanaan Gerakan Nasional Non Tunai (GNPT).

Layanan online PERMATA ini melibatkan peran aktif dari PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam memasukkan data klien dan data tanah kedalam loket online yang telah disediakan username dan password telah secara rahasia dimiliki oleh PPAT tersebut. Jadi dalam pengisian data klien dan data tanah menjadi tanggung jawab PPAT. Tanggung jawab memasukkan data inilah yang menuntut PPAT untuk menerapkan sikap kehati-hatian yakni ketepatan dan kebenaran informasi yang akan dituangkan dalam data komputer, sangatlah menentukan bagi proses pendaftaran untuk mendapatkan perlindungan hak atas tanah bagi warga masyarakat. Dari uraian tersebut di atas, maka:

1. Bagaimana kepastian hukum pelaksanaan sistem administrasi pelayanan publik online terhadap permohonan hak atas tanah?
2. Bagaimana hambatan pelaksanaan sistem administrasi pelayanan publik online terhadap permohonan hak atas tanah?

PENDAFTARAN TANAH

Pendaftaran tanah adalah kegiatan administrasi yang dilakukan hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian pengakuan hak baru. Kegiatan pendaftaran tanah bertujuan untuk memperoleh kejelasan mengenai status kepemilikan dan pemanfaatan tanah atas dasar hak (Sanggun, 2007), hak kepemilikan dan atau pemanfaatan tanah (Parlindungan, 1999).

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur (Yamin dan Rahim, 2008), meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam pasal 19 UUPA yang ditindaklanjuti melalui PP No 10 Tahun 1961. Namun disebabkan banyaknya persoalan, maka pemerintah mengeluarkan PP No. 24 Tahun 1997 (Supriadi, 2010). Pendaftaran tanah berbeda dengan pendaftaran biasa (pada pendaftaran biasa, hak yang dibukukan bisa berbagai macam sedangkan pada pendaftaran tanah hanyalah atas tanah). Adapun data-data pendaftaran tanah dikelompokkan menjadi kelompok yuridis dan teknis yang dihimpun dalam surat ukur.

Dalam pendaftaran tanah dikenal terdapat berbagai macam asas, yakni asas specialiteit, asas openbaarheid atau asas publisitas (Mertokusumo, 1988), sedangkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir dan asas terbuka (Harsono, 2000). Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah berdasarkan pasal 3 PP No 24 Tahun 1997 adalah menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang meliputi kepastian status hak yang didaftar dan kepastian subyek hak, kepastian obyek hak (Harsono, 2000). Selain itu, tujuan dari pendaftaran tanah ini adalah sesuai dengan tugas pokok lembaga pendaftaran tanah (Effendie, 1983).

Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, adalah pemegang hak, pemerintah dan calon pembeli atau kreditor (Santoso, 2011). UUPA mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftar hanyalah Hak Milik (pasal 23), Hak Guna Usaha (pasal 32), Hak Guna Bangunan (pasal 38) dan Hak Pakai (pasal 41), sedangkan hak sewa untuk bangunan tidak wajib didaftar. Menurut pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah adalah sebagai berikut Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara (Santoso, 2011).

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi (1) kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration) dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Initial registration dilakukan melalui dua cara yakni secara sistematis dan sporadis (Santoso, 2011). Sedangkan bidang kegiatan initial registration meliputi bidang fisik (kadastral), bidang yuridis, dan penerbitan surat tanda bukti haknya (Harsono, 2000). PPAT wajib menolak membuat akta, apabila hal tersebut melanggar ketentuan hukum yang berlaku karena tugas PPAT membantu tugas Kepala Kantor Pertanahan harus diartikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah.

SERTIPIKAT SEBAGAI TANDA BUKTI HAK

Dalam bahasa Inggris sertipikat hak atas tanah biasa disebut title deed, sedangkan penguasaan hak atas tanah biasa disebut land tenure, pemilikan tanah disebut land ownership, dan bidang tanah sering disebut dengan parcel atau plot. Sertifikat sering dalam terminologi atau "bahasa resmi" hukum-hukum keagrariaan ditulis sertipikat (Hermit, 2004). Sedangkan definisi sertipikat secara formal dituangkan dalam pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, pasal 13 ayat 3 PP No 10 Tahun 1961 kemudian digantikan dengan PP No 24 Tahun 1997 yang tertuang dalam pasal 1 angka 20.

Sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan pejabat yang berwenang menandatangani sertipikat menurut PP No 24 Tahun 1997 jo. Permen Agraria/Kepala BPN No 24 Tahun 1997 adalah Pertama, dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertipikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Adjudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Kedua, dalam pendaftaran tanah secara sporadis yang bersifat individu (perseorangan), sertipikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, dan Ketiga, dalam pendaftaran tanah secara sporadis yang bersifat massal, sertipikat ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Santoso, 2011).

Untuk menjamin keamanan, kepastian dan perlindungan hukum bagi para pemilik sertipikat, Kantor Pertanahan menyelenggarakan suatu penatausahaan pendaftaran tanah dengan antara lain menyelenggarakan, menyimpan dan memelihara apa yang disebut dengan daftar umum, yang terdiri dari 6 (enam) daftar, yaitu daftar nama, daftar tanah, daftar buku tanah, daftar surat ukur, daftar denah satuan rumah susun, dan daftar salinan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun (Hermit, 2004).

Maksud diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah (Santoso, 2011).

Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat mengandung pengertian bahwa data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertifikat mempunyai kekuatan bukti dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain, yang berupa sertifikat atau selain sertifikat.

Meskipun telah diterbitkan sertifikat, pemegang hak atas tanah dengan mudah membuktikan hak atas tanahnya, namun demikian berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat 1 PP No 24 Tahun 1997 tidak ada jaminan bagi pemegang hak atas tanah untuk tidak mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat tersebut. Demikian pula BPN-RI tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang memuat dalam sertifikat (Santoso, 2011).

Ketentuan pasal 32 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 mempunyai kelemahan, yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertipikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat. Untuk menutupi kelemahan dalam ketentuan pasal 32 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sertipikat dari gugatan pihak lain dan menjadikannya sertipikat sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak, maka dibuatlah ketentuan pasal 32 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997.

Dengan diterbitkannya sertifikat sebagai hasil akhir kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, maka terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka pembuktian hak atas tanah, maksud diterbitkannya hak atas tanah adalah agar dengan mudah dapat membuktikan nama yang tercantum dalam sertifikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Demikian pentingnya peranan sertifikat, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal/terhadap pihak luas, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang/pemilikinya serta ahli warisnya agar ahli warisnya di kemudian hari tidak

mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya; palingpaling harus menjaga keamanannya serta menghindari kerusakannya (Bosu, 1997).

PEMBATALAN HAK ATAS TANAH

Definisi mengenai pembatalan hak atas tanah diatur dalam pasal 1 angka 14 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999. Secara rinci tata cara pembatalan hak atas tanah dituangkan dalam Bab VI, pasal 104 ayat 2 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 yakni (1) terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya, serta (2) dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Batalnya hak atas tanah terdapat beberapa syarat, meliputi: (1) syarat yuridis; mengharuskan adanya alasan hukum yang cukup sehingga hak atas tanah yang bersangkutan harus batal atau dibatalkan, (2) syarat teknis; menunjukkan bahwa obyek hak yang ditunjuk jelas, spesifik dan unik, dan (3) syarat administratif; berupa bukti surat yang dijadikan dokumen dari syarat yuridis maupun teknis, yang menunjukkan bahwa hak atas tanah yang hendak dibatalkan menyangkut bidang tanah yang dimaksud dalam surat tersebut.

Selain bukti surat, diperlukan juga bukti pendukung administratif lainnya yang keterkaitan dengan pihak pemohon pembatalan. Pembatalan hak atas tanah dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara yakni langsung dan tidak langsung. Pembatalan hak atas tanah dalam pasal 104 ayat 1 Permen Agraria/Kepala BPN No 9 Tahun 1999 meliputi 3 (tiga) produk pelayanan BPN, yaitu: surat keputusan pemberian hak atas tanah, sertipikat hak atas tanah, dan surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

Menurut Basri et al (2005), terdapat 3 (tiga) cara pembatalan hak atas tanah, yaitu:

1. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan karena permohonan (pasal 108 sampai dengan 118 Permen Agraria/Kepala BPN No 9 Tahun 1999)
2. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan tanpa ada permohonan (pasal 103 dan 106 Permen Agraria/Kepala BPN No 9 Tahun 1999), dan
3. Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum

tetap (pasal 124 ayat 2 ermen Agraria/Kepala BPN No 9 Tahun 1999).

PIHAK-PIHAK YANG TERLIBAT DALAM PROSES PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

Pasal 19 UUPA jo. PP No 24 Tahun 1997, telah memerintahkan baik kepada Kantor Pertanahan maupun kepada masyarakat untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah guna kepastian dan perlindungan hukum, dengan mendapatkan sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Wewenang untuk menyelenggarakan pendaftaran hak atas tanah merupakan kewenangan Negara sebagaimana yang diatur dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945 jo. pasal 2 UUPA jo. PP No 24 Tahun 1997, yang dalam pelaksanaannya diselenggarakan oleh Pemerintah melalui BPN (Basuki, 1998).

Sebagai pelaksana pendaftaran tanah adalah Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi Kabupaten/Kota. Dalam melaksanakan tugasnya Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT. Pihak-pihak yang terlibat langsung dalam proses pendaftaran hak atas tanah, antara lain pemegang hak atas tanah, PPAT dan kantor pertanahan.

PENERAPAN SISTEM LAYANAN PERTANAHAN SECARA ONLINE MELALUI APLIKASI PROGRAM PERMATA

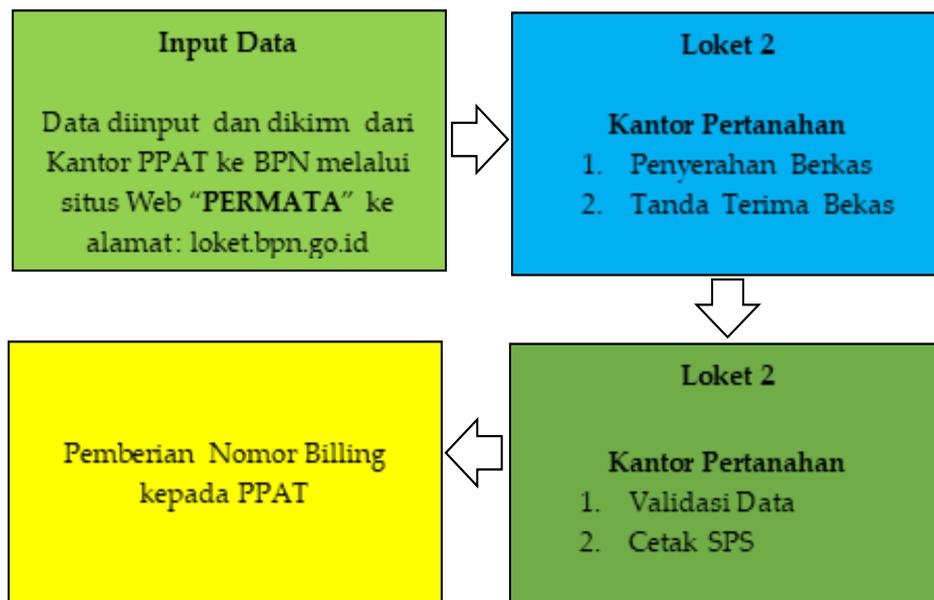
Dalam rangka peningkatan pelayanan pendaftaran tanah dengan memfasilitasi pendaftaran dan pemeliharaan data hak atas tanah atau peralihan hak atas tanah secara online, Kantor Pertanahan Kota Bekasi menyediakan program PERMATA berbasis teknologi informasi melalui Komputersisasi Kantor Pertanahan (KKP). Melalui program KKP web, sudah 396 dari 451 Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia yang terintegrasi secara online. Sisanya 45 kantor akan terintegrasi pada tahun 2014. Dengan terintegrasinya seluruh kantor pertanahan ke dalam KKP Web, maka diharapkan keinginan masyarakat akan pelayanan BPN yang cepat, murah, sederhana.

Penerapan PERMATA dapat memperpendek antrian di kantor pertanahan dan mengurangi kontak langsung petugas pelayanan dengan pengguna layanan pertanahan sehingga dapat mengurangi peluang terjadinya KKN serta memperluas akses layanan pertanahan. Layanan PERMATA juga diiringi dengan pembayaran elektronik (e-payment) layanan pertanahan sebagai bagian dari pelaksanaan Gerakan Nasional Non Tunai (GNNT). Selain itu, bagi PPAT, layanan PERMATA berbasis online ini dapat memudahkan pekerjaan ke-PPAT-an sehingga waktu pendaftaran dapat lebih cepat.

Fokus dari program PERMATA ini adalah memberikan kepastian hukum bagi masyarakat yang hendak melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah, serta memotong rantai pengurusan pemeliharaan data. Peningkatan layanan tersebut didasarkan pada Peraturan Kepala BPN No 8 Tahun 2012.

Kantor Pertanahan Kota Bekasi menerapkan percepatan pelayanan pendaftaran tanah melalui aplikasi program PERMATA, khususnya peralihan hak atas tanah melalui pemeliharaan data yang meliputi Jual beli, Hibah, Pembagian hak bersama, Warisan, Roya,

Sasaran dari program pemeliharaan data sistem online ini adalah PPAT di Kota Bekasi. Pemeliharaan data peratanahan secara online melalui program PERMATA dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 1. Bagan Pelaksanaan Pemeliharaan Data Peratanahan secara Online

Apabila sudah di konfirmasi oleh BPN bahwa data yang dimasukkan valid, PPAT tetap harus ke Kantor Pertanahan Kota untuk membawakan bukti fisik surat pertanahan yang akan di urus dan data syarat yang lainnya. Penerapan PPAT online melalui program PERMATA dapat menghemat waktu pelayanan sekitar 13-15 menit. Lama pelayanan pendaftaran dari antrian, koreksi berkas, entri data oleh petugas loket, sampai dengan pembayaran yang biasanya memerlukan waktu cukup lama antara 10 sampai 20 menit, dapat diselesaikan dalam waktu antara 5 sampai 7 menit saja.

Bagi PPAT yang akan mengajukan permohonan pemeliharaan data melalui sistem online di Kantor Pertanahan Kota Bekasi, harus menginput dokumen-dokumen yang telah ditentukan yaitu Sertipikat hak atas tanah, Akta PPAT, Fotocopy identitas pemilik hak, Fotocopy pajak bumi dan bangunan, Fotocopy bea perolehan hak tanah dan bangunan, serta Fotocopy surat setoran pajak atau PPH. Berkas tersebut harus dipenuhi oleh para pemohon yang akan

Tukar menukar, Pemasukan ke dalam perusahaan, Merger, Putusan Pengadilan, dan Lelang. Selain itu, melalui program PERMATA, Kantor Pertanahan Kota Bekasi juga memberikan pelayanan informasi pertanahan yang meliputi Pengecekan sertipikat, Informasi zona nilai tanah, Surat keterangan pendaftaran tanah, dan Informasi nilai tanah atau nilai aset properti. Kantor Pertanahan Kota Bekasi juga memberikan pelayanan hak tanggungan yang terdiri dari Hak tanggungan, Cesie, Subrogasi, dan Merger Hak tanggungan.

melakukan pemeliharaan data melalui pelayanan secara online.

METODOLOGI PENELITIAN

Metode penelitian adalah suatu untuk mendapatkan data yang lengkap dan hasil penelitian yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah (Sugiyono, 2004). Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian berupa penelitian deskriptif analitis (Sunggono, 2004). Data dalam penelitian meliputi data primer dan data sekunder (Fajar, 2010) yang diperoleh dari hasil observasi, wawancara serta berbagai literatur dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian. Di dalam penelitian hukum normatif, maka analisis datanya dengan membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis tersebut, untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi (Soekanto, 1986). Sebelum analisis dilakukan, terlebih dahulu diadakan pemeriksaan dan evaluasi terhadap semua data

yang telah dikumpulkan (primer, sekunder maupun tersier), untuk mengetahui validitasnya. Setelah itu keseluruhan data tersebut akan disistematisasikan sehingga menghasilkan klasifikasi yang selaras dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini dengan tujuan untuk memperoleh jawaban yang baik pula (Sunggono, 2004).

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

KEPASTIAN HUKUM PELAKSANAAN SISTEM ADMINISTRASI PELAYANAN PUBLIK ONLINE TERHADAP PERMOHONAN HAK ATAS TANAH

Pelaksanaan pelayanan publik di bidang pertanahan melalui Kantor-kantor Pertanahan Kabupaten/Kota secara nasional mengacu pada Peraturan Kepala BPN No 1 tahun 2010 karena pelayanan terhadap masyarakat merupakan masalah pokok setiap instansi pemerintah tidak terkecuali instansi BPN. Oleh karena itu, BPN meluncurkan PERMATA sebagai sistem pelayanan pertanahan secara online yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan di tiap Kabupaten/Kota.

Pada prinsipnya aplikasi Permata adalah pelayanan yang dilakukan secara bertahap sesuai dengan tingkat kesiapan dan kematangan infrastruktur, sarana dan prasarana. Selanjutnya untuk mempercepat pelayanan pertanahan, pemerintah menambah program Quick Wins BPN melalui Keputusan Kepala BPN No 37/KEP-3.41/II/2014.

Di Kantor Pertanahan kota Bekasi sendiri dilaksanakan program layanan One Day Service yang terintegrasi dengan mobile unit PERMATA. Program layanan satu hari (one day service) diluncurkan merespon keluhan masyarakat tentang lama, rumit dan berbelitnya mengurus sertipikat karena panjangnya prosedur birokrasi yang harus dilalui. Layanan ini dilaksanakan untuk jenis pelayanan yang dapat diselesaikan dalam jangka waktu 1 hari (1-8 jam).

One day service dilaksanakan pada hari kerja dengan tujuan untuk mempermudah pelayanan di bidang pertanahan, mempersingkat alur birokrasi, mewujudkan harapan masyarakat pengguna layanan, serta mewujudkan komitmen BPN RI memberikan pelayanan yang cepat, cermat, sederhana, dan murah. Melalui upaya ini diharapkan mampu memangkas peran para calo yang menyebabkan "biaya tinggi" dalam pengurusan layanan pertanahan. Pada pelaksanaannya, Kantor Pertanahan Kota Bekasi menyediakan loket khusus

One Day Service dan setiap berkas permohonan diberikan tanda khusus (stempel One Day Service).

One Day Service. Program kerja one day service diperuntukkan bagi masyarakat pemohon yang dapat datang sendiri ke Kantor Pertanahan, sementara program PERMATA diperuntukkan bagi warga masyarakat yang domisilinya jauh dari Kantor Pertanahan. Kedua program kerja tersebut terintegrasi secara online dengan Server di Kantor Pertanahan Kota Bekasi dan BPN RI.

PERMATA dilaksanakan oleh Tim PERMATA pada lokasi tertentu sesuai jadwal penugasan tim yang telah ditetapkan dan diinformasikan kepada masyarakat. Petugas Kantor Pertanahan melalui PERMATA akan mengunjungi tiap kecamatan secara teratur untuk memberikan pelayanan pertanahan, terutama di kecamatan yang letaknya jauh dari Kantor Pertanahan. Masyarakat tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan, tetapi cukup menunggu PERMATA di Kantor Kecamatan masing-masing untuk memperoleh pelayanan, mulai dari penyimpanan dan penyerahan berkas, pembayaran biaya sampai dengan menerima kembali sertifikat yang sudah selesai di proses.

Manfaat program PERMATA dirasakan nyata oleh warga Kota Bekasi sebagaimana yang disampaikan oleh Np. Djumeno: "Program PERMATA jelas sangat memudahkan masyarakat dalam mengurus sertipikat tanah. Selain prosesnya sangat mudah, sederhana, murah, dan jauh lebih cepat selesainya dibandingkan dengan keadaan sebelum ada program ini" (Hasil wawancara dengan warga masyarakat pemohon hak atas tanah pada tanggal 23 Juli, 2018 di Kota Bekasi).

PERMATA mempunyai fungsi yang sama dengan Locket Pelayanan (Front Office) yang ada di Kantor Pertanahan terdiri atas 4 Locket Pelayanan, yaitu Locket informasi, Locket Pelayanan Berkas, Locket Pembayaran, Locket Penyerahan Produk, dengan dilengkapi peralatan antara lain Central Node (peralatan di BPN Kota Bekasi) dan Client Node (peralatan unit Mobil PERMATA). Prosedur yang digunakan di LOC Mobile PERMATA adalah sebagai berikut:

Tabel. 1 Prosedur PERMATA

No.	Kode Prosedur	Prosedur
1	82L	Pendaftaran pertama Kali (PERMATA)
2	271 L	Peralihan Hak (PERMATA)
3	191 L	Pemecahan/Pemisahan (PERMATA)
4	191L + 271L	Pemecahan/Pemisahan + Peralihan Hak (PERMATA)
5	271L + 191 L	Peralihan Hak + Pemecahan/Pemisahan (PERMATA)

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Bekasi

Pelayanan administrasi pertanahan melalui program PERMATA sudah terintegrasi dengan baik, tetapi pada saat ini permohonan yang paling sering ditangani adalah pendaftaran tanah pertama kali. Selain urusan pendaftaran tanah, pada program PERMATA juga terdapat layanan konsultasi untuk urusan pertanahan lainnya.

Berkenaan dengan pelayanan permohonan hak atas tanah (sertipikat tanah) secara online, dimana rangkaian prosedurnya menggunakan data, informasi, atau dokumen elektronik, dan mungkin tanda tangan elektronik, muncul persoalan hukum menyangkut keabsahan dan kepastian hukum dari sertipikat tanah yang dihasilkan oleh Kantor Pertanahan secara online. Oleh karena itu, masyarakat dilindungi oleh UU No 11 Tahun 2008 (selanjutnya disebut UU ITE) pasal 5 ayat 1 huruf a dan b, pasal 5 ayat 3.

Ketentuan tersebut mensyaratkan bahwa data, informasi beserta dokumen elektronik adalah alat bukti hukum yang sah sepanjang entri dan pemrosesannya menggunakan sistem elektronik sesuai standar yang diatur di dalam UU ITE. Ketentuan pasal 5 ayat 1 dan ayat 3 UU ITE tersebut berlaku untuk hasil cetak dokumen elektronik yang sifatnya umum, dan tidak berlaku bagi sertipikat tanah atau Akta otentik lainnya yang harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris (Pasal 5 ayat 4 huruf a dan b UU ITE).

Menurut pendapat penulis bahwa dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah merupakan hasil dari berfungsinya substansi hukum, struktur hukum dan kultur hukum. Substansi hukum dalam hal ini meliputi peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar pelaksanaan kebijakan, sistem dan tujuan pendaftaran tanah dan tata laksanaanya. Sedangkan struktur hukum mencakup keadaan institusi dan aparat pelaksana kegiatan pendaftaran tanah, sedangkan sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan pada kenyataannya masih mengandung kelemahan menyangkut kepastian hukum atas hak nya karena masih dapat dipermasalahkan oleh subyek hukum lain baik secara personal maupun

berkelompok (masyarakat) pada proses pelaksanaan dilapangan, oleh karenanya untuk sertipikat hak atas tanah yang demikian, baru dapat dikatakan memiliki kekuatan hukum pasti setelah memperoleh putusan hakim.

Sesuai dengan teori kepastian hukum menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma (Marzuki, 2008) berupa produk dan aksi manusia yang deliberatif (aturan perundang-undangan). Kepastian hukum mengenai status hak, subjek pemegang hak, dan objek hak berupa tanah tetap dapat dijamin dan dilindungi berdasarkan ketentuan-ketentuan UUPA, UU ITE, dan PP No. 24 Tahun 1997.

Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut mengatur tentang keabsahan/legalitas dan sekaligus kepastian hukum yang menjamin bahwa dokumen elektronik baik yang bersifat umum maupun yang khusus seperti sertipikat tanah atau akta otentik lainnya yang dibuat oleh PPAT atau Notaris, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang dapat dipergunakan sebagai alat bukti surat.

HAMBATAN PELAKSANAAN SISTEM ADMINISTRASI PELAYANAN PUBLIK ONLINE TERHADAP PERMOHONAN HAK ATAS TANAH

Berdasarkan hasil kajian yang dilakukan oleh ORI (Ombudsman Republik Indonesia) pada tahun 2013, disimpulkan bahwa dalam praktik pelayanan publik terdapat berbagai bentuk penyimpangan seperti penyelenggara Negara tidak melayani tetapi minta dilayani, rakyat menjadi objek, menjadi korban, menjadi abdi penyelenggara Negara, dan tidak ada tolak ukur jelas mengenai pemberian pelayanan.

Dalam aspek pelayanan, sektor pelayanan publik masih menghadapi sejumlah masalah pokok, diantaranya adalah pemberian pelayanan yang diskriminatif (Kumorotomo, 2012). Berkaitan dengan masalah pendafataran tanah, berbagai hambatan yang dihadapi disebabkan oleh berbagai faktor, yakni:

1. Faktor kebijakan pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah. Adanya kebijakan dari Pemerintah yang di atur di dalam UU No. 21 Tahun 1997 jo UU No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) dengan penentuan apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih besar maka dikenai pajak, sebaliknya apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih kecil maka tidak dikenai pajak.

2. Faktor kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat masyarakat, hal ini dilatarbelakangi masyarakat kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah sehingga mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Selain itu, anggapan masyarakat bahwa sertifikat hak atas tanah hanya dipandang dari nilai ekonomis saja, seperti:
 - a. Anggapan bahwa sertifikat hanya diperlukan untuk menaikkan harga bidang tanah sebagai kompensasi dari biaya pengurusan sertifikat ke kantor pertanahan, sementara masyarakat beranggapan bahwa harga ekonomis suatu bidang tanah dinilai berdasarkan luas dan kualitas tanah tersebut.
 - b. Anggapan sertifikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan.
3. Faktor anggapan masyarakat diperlukan biaya yang mahal untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Di kota Bekasi sekalipun telah ada tarif pendaftaran tanah untuk setiap simpul dari kegiatan pendaftaran tanah sesuai dengan PP No. 46 Tahun 2002 namun dalam prakteknya baik pihak Pertanahan maupun pemerintah pada tingkat daerah/terkecil seperti Kepala Desa, Lurah, Camat dalam hal menerbitkan Alas Hak tetap melaksanakan pengutipan di luar ketentuan yang berlaku.
4. Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat Adanya anggapan masyarakat mengurus sertifikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama. Sebagaimana terungkap dari salah satu masyarakat yang telah mendaftarkan tanahnya secara sporadik individual diketahui untuk jangka waktu pembuatan sertifikat paling cepat 3 atau 4 bulan dan paling lama 8 bulan bahkan ada yang sampai 1 tahun baru selesai.
5. Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat Berdasarkan hasil penelitian, masyarakat yang kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, sebagian beranggapan bahwa tanah-tanah yang sudah terdaftar itu bermakna jika tanah itu sudah suratnya (surat apapun namanya dan siapapun yang menerbitkannya) asalkan terkait pembuatannya dengan instansi Pemerintah berarti tanah tersebut sudah terdaftar dan merupakan alat

bukti hak yang kuat, apalagi terhadap tanah yang diperoleh dari warisan umumnya anggota masyarakat mengetahui riwayat pemilik tanah. Padahal semua tanah yang dimiliki masyarakat dewasa ini telah ditetapkan pajak bumi dan bangunan (PBB) dalam rangka pemenuhan dan peningkatan pendapatan negara.

Upaya mengatasi terjadinya hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, pemerintah mengupayakan memperkecil besarnya kewajiban yang harus dibayar dengan hanya mengenakan harga tanah saja untuk penentuan NJOP. Sedangkan upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu dengan mengadakan pendaftaran tanah secara sistematis yang mana kegiatan ini akan meringankan biaya dan cepatnya proses penerbitan sertifikat sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan. Dalam membangun kesadaran yang tinggi didalam masyarakat pemerintah dan kantor pertanahan pada khususnya juga melakukan sosialisasi kepada masyarakat desa. Secara umum kendala-kendala yang dihadapi oleh masyarakat bekasi dalam pendaftaran hak atas tanah melalui program PERMATA.

Dilihat dari pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Pertama Kali melalui program PERMATA yang belum maksimal. Hambatan yang muncul berasal dari faktor intern dan faktor ekstern Kantor Pertanahan Kota Bekasi, yakni:

1. Faktor intern merupakan kendala yang berasal dari dalam Kantor Pertanahan Kota Bekasi sehingga berpengaruh terhadap kurang berhasilnya pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Pertama Kali melalui program PERMATA di Kantor Pertanahan Kota Bekasi adalah faktor kurangnya sumber daya manusia yang dimiliki, selain itu juga sumber daya manusia kurang begitu menguasai dalam pengoperasian sarana teknologi informasi yang telah disediakan sehingga dapat menunda pelaksanaan pelayanan pensertipikatan kepada masyarakat.
2. Faktor ekstern yang timbul dan menghambat pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Pertama Kali melalui program PERMATA di Kantor Pertanahan Kota Bekasi yaitu kurangnya informasi dan sosialisasi yang didapat oleh masyarakat sehingga permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali melalui program PERMATA hanya sedikit, kemudian masih kurangnya kelengkapan syarat-syarat berkas permohonan pensertipikatan yang disampaikan oleh pemohon seperti fotocopy PBB.

Upaya dalam mengatasi kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali melalui program PERMATA di Kantor Pertanahan Kota Bekasi yaitu: Pertama, ditinjau dari kendala intern; upaya mengatasinya adalah dengan meningkatkan kinerja SDM dengan cara memperbaiki mentalitas SDM dalam bekerja dan pelatihan terhadap pengoperasian sarana teknologi informasi yang telah disediakan agar program PERMATA dapat tercapai dengan baik dan tepat sasaran. Kedua, faktor ekstern; untuk mengatasi kendala ekstern, pihak Kantor Pertanahan Kota Bekasi harus lebih meningkatkan sosialisasi tentang PERMATA kepada masyarakat agar masyarakat lebih mengenal program tersebut dan agar masyarakat lebih paham mengenai syarat dalam mengajukan permohonan dengan lengkap sesuai dengan persyaratan yang berlaku dalam pembuatan seripikat tanah.

Sesuai dengan teori kewenangan menurut Ateng Syafrudin (2000), yang membedakan antara kewenangan (*authority, gezag*) dengan wewenang (*competence, bevoegheid*). Dalam hal ini hambatan-hambatan dalam pelaksanaan sistem administrasi pelayanan publik online terhadap permohonan hak atas tanah merupakan kewenangan dari pemerintah dalam memberikan pelayanan publik yang aturannya sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah yang bersifat *rechts kadas*ter bertujuan untuk menjamin tertib hukum dan kepastian hak atas tanah.

SIMPULAN

1. Kepastian hukum pelaksanaan sistem administrasi pelayanan publik online terhadap permohonan hak atas tanah, dengan adanya ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang keabsahan/legalitas dan sekaligus kepastian hukum yang menjamin bahwa dokumen elektronik baik yang bersifat umum maupun yang khusus seperti sertifikat tanah atau akta otentik lainnya yang dibuat oleh PPAT atau Notaris, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang dapat dipergunakan sebagai alat bukti surat, Pengaturan sebagaimana termaktub di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 tahun 2017 tentang, dan mengenai status hak, subjek pemegang hak, dan objek hak berupa tanah tetap dapat dijamin dan dilindungi berdasarkan ketentuan-ketentuan UUPA, UU ITE, dan PP No. 24 tahun 1997.

2. Hambatan pelaksanaan sistem administrasi pelayanan publik online terhadap permohonan hak atas tanah, dengan dilaksanakan program kerja PERMATA Pemerintah mengupayakan memperkecil besarnya kewajiban yang harus dibayar dengan hanya mengenakan Harga Tanah saja untuk penentuan NJOP. Sedangkan upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu dengan mengadakan pendaftaran tanah secara sistematis yang mana kegiatan ini akan meringankan biaya dan cepatnya proses penerbitan sertifikat sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan.

SARAN

1. Kepastian hukum pelaksanaan sistem administrasi pelayanan publik online terhadap permohonan hak atas tanah di Bekasi sebaiknya pihak aparat yang berwenang sebagai penyelenggara dari program PERMATA dapat memberikan edukasi kepada masyarakat sehingga masyarakat dapat mengerti tentang manfaat dari program PERMATA sehingga program yang telah di laksanakan dapat bermanfaat bagi masyarakat.
2. Pelaksanaan program PERMATA yang dilaksanakan oleh pemerintah yang telah di luncurkan oleh pemerintah hendaknya lebih di tingkatkan kualitas sumber daya manusia sehingga sistem yang telah di luncurkan dapat membantu kinerja BPN kota Bekasi, dan disampaikannya informasi yang lengkap kepada masyarakat sehingga masyarakat dapat membangun kesadaran yang tinggi, dalam melakukan sosialisasi kepada seluruh masyarakat di Kota Bekasi.

Daftar Pustaka

- Basri, Hasan, Nata Menggala dan Sarjita. (2005). *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta: Tugujogja
- Basuki, Sunaryo. (1998). *Pendaftaran Tanah Berdasarkan Pasal 19 UUPA Jo. PP No. 24 Tahun 1997*. Jakarta
- Bosu, Beni. (1997). *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*, Jakarta: Mediatama Saptakarya
- Effendie, Bachtiar. (1983). *Pendaftaran Tanah di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.

- Handoko, Widhi. (2014). *Kebijakan Hukum Pertanahan*. Yogyakarta: Thafa Media.
- Harsono, Boedi. (2000). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelasanaannya*, Jakarta: Penerbit Djambatan
- Hermit, Herman. (2004). *Cara memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda*. Bandung: Mandar Maju
- Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37/KEP-3.41/II/2014 Tentang Program Quick Wins Reformasi Birokrasi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tahun 2014
- Kumorotomo, Wahyudi. (2012). *Etika Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Marzuki, Peter Mahmud. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana
- Mertokusumo, Soedikno. (1988). *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka
- Mukti Fajar, Yulianto Achmad. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Parlindungan, A.P. (1999). *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Bandung: Mandar Maju
- Pasolong, Harbani. (2010). *Teori Administrasi Publik*. Bandung: Penerbit Alfabeta
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan
- Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1960 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, diubah menjadi Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional
- Republik Indonesia. Undang-Undang Dasar Tahun 1945
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Sanggun, Florianus SP. (2007). *Tatacara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visimedia
- Santoso, Urip. (2011). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Sinambela, Lijan Poltak. (2008). *Reformasi Pelayanan Publik:Teori, Kebijakan, dan Implementasi*. Jakarta: PT Bumi Aksara
- Soekanto, Soerjono. (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press
- Sugiyono. (2004). *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung: Alfabeta
- Sunggono, Bambang. (2004). *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Supriadi. (2010). *Hukum Agraria*, Cet. 4, Jakarta: Sinar Grafika

Syafrudin, A. (2000). Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab. *Jurnal Pro Justisia* Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung.

Yamin Lubis, Mhd. dan Abd. Rahim Lubis. (2008). Hukum Pendaftaran Tanah, Bandung: Mandar Maju.