

---

## Studi Komparatif Hukum Pendaftaran Tanah Pra dan Pasca Undang-Undang Cipta Kerja

Sri Rahayu Muh. Saleh<sup>1</sup>, Elya Septiani<sup>2</sup>, Nisrina Atiqah<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>STISIP Veteran Palopo

E-mail: [sriahayu@stisipveteran.ac.id](mailto:sriahayu@stisipveteran.ac.id)<sup>1</sup>, [elyaseptiani1995@gmail.com](mailto:elyaseptiani1995@gmail.com)<sup>2</sup>, [nisrinaatikah66@gmail.com](mailto:nisrinaatikah66@gmail.com)<sup>3</sup>

---

### Article History:

Received: 12 Februari 2024

Revised: 24 Februari 2024

Accepted: 26 Februari 2024

**Keywords:** *Electronic Certificate, Ownership of Land Rights, Omnibuslaw*

**Abstract:** *The mandate of Article 142 and Article 185 letter b of Omnibuslaw, was issued by Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Flats and Land Registration (PP No. 18/2021) on February 2 2021 and ATR/ BPN No. 1 of 2021 concerning Electronic Certificates. This research will discuss land registration arrangements pre and post the Job Creation Law and then examine these arrangements using Gustav Radbuch's theory of basic legal objectives, namely (1) Legal Justice; (2) Legal Benefits; (3). Legal certainty. The author uses normative juridical research methods which include research on legal principles, legal systematics, levels of vertical and horizontal synchronization, comparison and legal history. The research results show that before the enactment of the Job Creation Law, land registration was often considered bureaucratic, slow, not transparent, impractical, to the point that registration costs were considered relatively high, whereas after the Job Creation Law, the land registration system was more computerized and digitally documented. It is hoped that there will be an increase in the digital skills of the community as well as an increase in BPN's readiness to provide online land registration services, for example by increasing the capacity of human resources and infrastructure.*

---

### PENDAHULUAN

Dalam penggunaan dan pengusahaan tanah dalam kehidupan manusia, tanah memberikan berbagai nilai bagi manusia (multiple value). Sedikitnya meliputi nilai sosial, nilai ekonomi, nilai budaya, dan nilai religius. Beragamnya nilai tanah bagi manusia disebabkan oleh 2 (dua) faktor yaitu (1) karena sifatnya, tanah merupakan suatu benda kekayaan yang bersifat tetap bahkan menguntungkan. (2) Terdapat suatu kenyataan bahwa tanah merupakan tempat tinggal serta memberi penghidupan bahkan merupakan tempat dimana manusia dikebumikan saat meninggal dunia (Suwahyuwono, 2018). Sebagai benda kekayaan yang bersifat tetap, tanah merupakan modal utama bagi sebagian terbesar Rakyat Indonesia dalam mempertahankan hidup (Kurniati, 2016).

Dasar hukum yang mengatur dan menjadi pedoman pengaturan pertanahan di Indonesia diatur dalam UU No 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA). UUPA merupakan wujud perlindungan hukum di sektor agraria. Hukum agraria adalah hukum yang mengatur tentang tanah baik berkaitan dengan urusan keperdataan maupun pemerintahan (administratif) beserta institusi- institusi yang berwenang atas hal tersebut.

Tanah dan kehidupan saling berkaitan dan mempengaruhi. Notonogoro menjelaskan relasi tanah dengan kehidupan perorangan dan masyarakat, ialah hubungan yang bersifat ketunggalan dan tidak dapat dipisahkan (Maria, 2007).<sup>3</sup> Sehingga pemilikan tanah penting untuk didaftarkan. Pendaftaran tanah merupakan salah satu pilar penting dalam sistem pertanahan di Indonesia. Melalui pendaftaran tanah, hak atas tanah atas suatu bidang tanah dapat dijamin kepastian hukumnya guna meminimalisir terjadinya sengketa tanah yang disebabkan oleh adanya pihak yang sengaja mengakui tanah yang kita miliki dan dikuasai selama bertahun-tahun. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah, maka pihak ketiga dapat dengan mudah melihat hak-hak apa serta beban-beban apa saja yang ada atau melekat pada bidang tanah tersebut. Dengan demikian terpenuhi syarat tentang pengumuman (*openbaarheid*), yang dapat dipertahankan oleh siapapun juga dan dapat dialihkan dan lain-lain yang merupakan salah satu azas yang melekat kepada hak-hak yang bersifat kebendaan.

Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya. Memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang- undang.

Disebutkan secara eksplisit bahwa negara sebagai entitas tertinggi memiliki amanat untuk menguasai sumber daya alam, termasuk dalam ruang lingkup tanah. Hal tersebut diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang–Undang Dasar Tahun 1945 yang menyatakan: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar– besar kemakmuran rakyat”.<sup>7</sup> Secara eksplisit dijelaskan pula dalam UU No 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) bahwa negara mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa sebagai organisasi kekuatan seseluruh rakyat guna mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan.

Untuk mendukung kemakmuran dan kesejahteraan rakyat dalam mengikuti perkembangan dan situasi global, dituntut adanya percepatan pertumbuhan perekonomian. Salah satunya aspek yang dapat mendukung peningkatan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat yaitu meningkatkan investor dalam negeri. Dengan melalui beberapa aturan-aturan yang memberikan kemudahan berinvestasi di Indonesia, DPR dan Pemerintah kemudian mengesahkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (untuk selanjutnya disebut UU Cipta Kerja) sebagai terobosan penyederhanaan dan kemudahan berinvestasi di Indonesia. Aturan tersebut juga bertujuan mempercepat laju perekonomian, menyambungkan kebijakan antara pusat dan daerah, memberikan kemudahan dalam iklim berusaha, memberikan solusi dalam aturan yang masih tumpang tindih antara satu dengan yang lain, menghilangkan peraturan yang bersifat ego sektoral.

Konsep omnibus law ini sebelumnya diterapkan diberbagai negara misanya, di Kanada pada tahun 2012 diperkenalkan RUU omnibus terbaru yaitu RUU C-38 berjudul RUU Anggaran, dengan banyak termasuk undang-undang yang tidak termasuk ada hubungannya dengan anggaran federal. RUU itu memiliki lebih dari 400 halaman dan memuat perubahan substansial pada lebih dari 70 Undang-undang dan peraturan di tingkat federal.

Di Filipina menerbitkan *Omnibus Investment Code* of 1987 yang memberikan sejumlah insentif dan hak-hak dasar yang menjamin usaha investasi di Filipina. Di Indonesia omnibus law digagas oleh Sofyan Djalil yang saat menjadi Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN). Di UU Cipta Kerja tidak menjelaskan satu katapun mengenai omnibus law, tidak ada penjelasan yang pasti mengenai omnibus law. Istilah omnibus law merupakan hanya sebutan atau penamaan saja. Karena dalam UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, tidak dikenal dengan istilah omnibus law.

Di Indonesia omnibus law digagas oleh Sofyan Djalil yang saat menjadi Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN). Di UU Cipta Kerja tidak menjelaskan satu kata pun mengenai omnibus law, tidak ada penjelasan yang pasti mengenai omnibus law. Istilah omnibus law merupakan hanya sebutan atau penamaan saja, karena dalam UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangn, tidak dikenal dengan istilah omnibus law. Jauh sebelum UU Cipta Kerja, KUHPerdara juga menganut sistem *omnibus law*, KUHPerdara berisi tentang Orang, Benda, Perikatan, Daluwarsa dan Pembuktian. Omnibus law dipahami sebagai aturan bersifat pokok atau undang-undang payung sebagai rujukan undang-undang lainnya maupun peraturan di bawah undang-undang. Sebagai undang-undang payung maka secara hierarki memiliki status yang lebih tinggi dengan undang-undang lain (*lex superior derogat legi inferior*), sebagai undang-undang yang bersifat khusus (*lex specialis derogat legi generali*), dan sebagai *lex posterior derogat legi priori*, mengesampingkan undang-undang yang lama apabila ada undang-undang baru yang mengatur hal yang sama.

Untuk melaksanakan amanat pasal 142 dan Pasal 185 huruf b UUCK, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 (selanjutnya PP No. 18/2021) tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah pada tanggal 2 Februari 2021. Tujuan penyusunan PP No. 18/2021 adalah kodifikasi dan simplikasi aturan dengan menyatukan beberapa peraturan, mengganti norma ketentuan yang sudah tidak relevan, serta mengatur hal-hal baru sesuai dengan kebutuhan hukum dan masyarakat. PP No. 18/2021 telah mencabut: Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (PP No. 40/1996), Peraturan Pemerintah 103 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (PP No. 103/2015), dan ketentuan mengenai jangka waktu pengumuman pendaftaran tanah secara sistematis dan jangka waktu pengumuman pendaftaran tanah secara sporadik dalam pasal 26 ayat (1)” dan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997).

Berlakunya UU Cipta Kerja disusul dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Disisi lain UUPA merupakan payung hukum serta rujukan segala pengaturan agraria dan pertanahan di Indonesia. Kondisi tersebutlah yang menjadi pembahasan yang akan dibahas dalam penelitian ini, untuk melihat pengaturan pendaftaran tanah pra dan pasca UU Cipta Kerja kemudian menelaah pengaturan tersebut menggunakan teori tujuan dasar hukum oleh Gustav Radbuch yaitu (1) Keadilan Hukum; (2) Kemanfaatan Hukum; (3). Kepastian Hukum.

---

## METODE PENELITIAN

Penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang meliputi penelitian asas-asas hukum, sistematik hukum, taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal, perbandingan dan sejarah hukum. 10 Data primer pada penulisan ini diperoleh dengan mengkaji peraturan yang terkait dengan isu terkait seperti UU No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

Data Sekunder menggunakan metode pengumpulan data yang diperoleh melalui studi pustaka (library research) dengan melakukan pencatatan data secara tertulis dari peraturan perundang-undangan terkait pendaftaran tanah, sedangkan data Sekunder yaitu data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang di mana bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yang terdiri atas hasil-hasil penelitian terdahulu, baik itu media, buku karangan sarjana, dan makalah-makalah dan juga sumber data tertulis lainnya yang berkaitan dengan permasalahan terkait.

Bahan yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder misalnya kamus hukum, ensiklopedia termasuk kepada bahan hukum tersier. Peneliti di bidang hukum bisa menggunakan bahan non hukum jika diperlukan seperti buku, laporan hasil penelitian, jurnal yang memiliki kaitan dengan objek permasalahan yang akan diteliti (Dianta, 2016).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Berikut adalah perbandingan pendaftaran tanah sebelum (pra) dan pasca penerapan UU Cipta Kerja:

### **Pendaftaran Tanah sebelum (pra) UU Cipta Kerja**

Sebelum UU Cipta Kerja, proses pendaftaran tanah diatur dalam UUPA Pasal 19 ayat (1) yang bertujuan menjamin kepastian hukum, Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang semula adalah Peraturan Pemerintah (PP) No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, LNRI Tahun 1961 No 28 – TLNRI No 2171. Kemudian Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkan Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia (Santoso, 2013). Beberapa corak dari pendaftaran tanah dengan berlakunya PP 24 Tahun 1960 yaitu dalam pengumuman batas dan letak tanah di media massa membutuhkan waktu 60 hari dan keberatan diajukan dalam kurun waktu tersebut pula. Dalam prosedur pendaftaran tanah dilakukan secara manual dengan melibatkan banyak dokumen fisik dan diperlukan kehadiran langsung pemohon di Kantor Pertanahan. Waktu penanganan pendaftaran tanah hingga selesai bisa memakan waktu berbulan-bulan hingga tahunan. Pendaftaran tanah tersebut menghasilkan sertifikat fisik berupa kertas. Dalam proses pendaftaran melibatkan beberapa tahapan, seperti pengukuran tanah, pengecekan dokumen, dan penerbitan sertifikat tanah.

### **Pendaftaran Tanah Pasca UU Cipta Kerja**

Berlakunya UU Cipta Kerja memperkuat pendaftaran tanah secara elektronik menggunakan

skema Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Hadi Tjahjanto, Menteri Agraria Tata Ruang (ATR)/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) memaparkan bahwa penerbitan sertifikat melalui PTSL itu berdampak positif terhadap perekonomian masyarakat yang merupakan salah satu tujuan utama dari Undang-Undang Cipta Kerja. Proses pendaftaran tanah menjadi lebih sederhana dan efisien dengan pendaftaran tanah yang dapat dilakukan secara elektronik. UU Cipta Kerja mengatur tentang penerapan sistem pendaftaran tanah secara elektronik (e-land registration) yang memungkinkan proses pendaftaran tanah dilakukan secara online. Layanan publik berbasis elektronik di bidang pertanahan pada awalnya telah dilakukan melalui program Land Office Computerization (LOC) pada tahun 1997, kemudian berubah nama menjadi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP), terhadap KKP ini juga mengalami transformasi semula menggunakan KKP-Desktop, kemudian menjadi Geo- KKP dan terakhir aplikasi berbasis web/KKP-Web. Selain itu, UU Cipta Kerja juga mengatur tentang pengurangan biaya pendaftaran tanah dan percepatan penerbitan sertifikat tanah.

Lahirnya sistem pendaftaran tanah elektronik diawali dengan permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Pengertiannya dituangkan dalam Permen ATR/BPN 3 Tahun 2023 bahwa sertifikat elektronik (Sertifikat-el) adalah Sertifikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang data fisik dan data yuridisnya telah tersimpan dalam Buku Tanah Elektronik (BT-el).

Untuk pengaturan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah yang terdapat dalam PP No. 18/2021, pemerintah menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“Permen ATR/BPN No. 16/2021”).

Permen ATR/BPN No.16/2021 mengatur ketentuan tambahan mengenai pelaksanaan pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui:

1. Pendaftaran tanah secara sistematis;
2. Pendaftaran tanah secara sporadik. Pengukuran bidang tanah secara sporadik pada dasarnya merupakan tanggung jawab kepala kantor pertanahan diatur dalam permen atr/bpn no.16/2022 tentang pelimpahan kewenangan penetapan hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah.

Data dan informasi pendaftaran tanah elektronik dalam PP No. 18 Tahun 2021 memuat data, informasi elektronik, dan/atau dokumen elektronik yang hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah yang merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia dan disimpan secara elektronik di pangkalan data Kementerian. Sedangkan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan pendaftaran tanah dalam Permen ATR/BPN No. 16/2021 mengatur beberapa perubahan dari Permen ATR/BPN No. 3/1997.

Dalam hal istilah yang ditetapkan, perubahan yang terdapat dalam Permen ATR/BPN No. 16/2021 adalah perubahan penggunaan frasa Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dimaknai menjadi (a) Kepala Seksi Survei dan Pemetaan sepanjang berkaitan dengan bidang fisik; atau (b) Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran sepanjang berkaitan dengan bidang yuridis.

Pengukuran bidang tanah dalam Permen ATR/BPN No 16 2021 mengharuskan memenuhi kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan, diketahui letak dan batasnya di atas peta serta dapat direkonstruksi titik batasnya di lapangan. Pengukuran tersebut dapat dilaksanakan dengan cara terestrial, fotogrametrik, satelit atau metode lainnya. Prinsip dasar pengukuran ruang atas tanah dan/atau ruang bawah tanah harus memenuhi



kaidah teknis pengukuran dan pemetaan 3 (tiga) dimensi kemudian dilakukan verifikasi dilapangan. Dalam pengukuran bidang tanah diikatkan pada titik dasar teknik nasional, *Continuously Operating Reference Station* terdekat dan/atau detail-detail lainnya yang ada dan mudah diidentifikasi di lapangan dan di petanya dengan menggunakan metode *Network Transport of RTCM via Internet Protocol* atau *post-processing*.

Pengukuran bidang tanah dapat memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi yang mempertimbangkan lintas aspek ruang dan waktu serta komunikasi secara interaktif digital seperti teknologi *Augmented Reality/Virtual Reality* (AR/VR), aplikasi komunikasi *video call*/audio visual atau teknologi lainnya Kementerian Pertanahan menerbitkan Peta Bidang Tanah, dan Peta Ruang.

Pemberian tanda batas tanah dalam PP No. 18 Tahun 2021 dilakukan oleh pemohon setelah mendapat persetujuan pemilik yang berbatasan dengan dilakukan pemotretan terhadap tanda batas yang terpasang dengan dilengkapi keterangan lokasi, koordinat atau geotagging. Penetapan batas dilakukan oleh petugas ukur berdasarkan Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pemilik yang Berbatasan. Setelah sebelumnya membacakan Surat Pernyataan Tanda Batas dan Persetujuan Pemilik yang Berbatasan di hadapan pemohon atau Pihak Yang Berkepentingan; dan pemohon menunjukkan batas bidang tanah yang dimohon. Kemudian hasil penataan batas dituangkan dalam Berita Acara Penataan Batas (d.i. 201A) yang disetujui oleh Pemegang Hak yang bersangkutan dan pemilik yang berbatasan.

Sedangkan gambar ukur dibuat dalam Dokumen Elektronik atau dokumen analog. Gambar Ukur memuat penunjukan batas oleh pihak pemohon/kuasanya; deklarasi penetapan batas oleh petugas ukur; catatan koreksi atau hasil kontrol kualitas oleh pejabat yang ditunjuk; dan pencantuman metadata seperti peralatan pengukuran yang digunakan, metode pengukuran data dan hasil pengukuran, penyelesaian sengketa batas dan data teknis lainnya.

### **Pendaftaran Tanah Pasca UU Cipta Kerja berdasarkan Teori Tujuan Dasar Hukum Steven Radbruch**

Gustav Radbruch, seorang filosof hukum Jerman mengajarkan 3 (tiga) tujuan dasar hukum adalah (1). Keadilan Hukum; (2) Kemanfaatan Hukum; (3). Kepastian Hukum. Menurut Gustav Radbruch, ketiga unsur tersebut merupakan tujuan dasar hukum secara bersama-sama yang disebut Teori Gabungan (*Vereniging Theori*). Selanjutnya menurut Gustav Radbruch dalam Theo Huijbers yang dikutip oleh Dr. Bernard L. Tanya, S.H., M.H. sebagai berikut: Berdasarkan tiga prinsip hukum alam tersebut, Gustav Radbruch sampai pada keyakinan bahwa keadilan terhadap manusia individual merupakan baru sendi bagi perwujudan keadilan dalam hukum. Dari sini pula tiga aspek hukum itu disusun dalam urutan struktural yang dimulai dari keadilan, kepastian dan diakhiri finalitas. Maka bila perkembangan kolektif ditentukan sebagai finalitas hukum, maka ia tetap tunduk pada keadilan dan kepastian hukum. Hal ini untuk menghindari kesewenang-wenangan.

Keadilan hukum merujuk pada prinsip atau konsep yang mengacu pada keseimbangan, kesetaraan, dan perlakuan yang adil bagi semua individu dalam sistem hukum. Hal ini mencakup aspek perlakuan yang setara dan objektif terhadap semua individu, adanya proses yang adil, netral, dan objektif dalam menentukan kesalahan atau kebenaran suatu kasus hukum, serta restorasi dan perdamaian dalam masyarakat. Dalam konteks hukum, keadilan juga melibatkan penegakan hukum yang mengutamakan keadilan, meskipun terdapat pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan, hakim wajib mengutamakan keadilan.

Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN memaparkan bahwa sisi positif menggunakan sistem elektronik Pendaftaran Tanah yaitu: <sup>18</sup>

1. Efisiensi; layanan atas dokumen dokumen elektronik otomatis akan dilakukan secara elektronik, sehingga meningkatkan efisiensi baik pada simpul input, proses maupun output, sehingga akan melahirkan efisiensi waktu layanan;
2. Minimalisasi pertemuan fisik; akan berdampak pada minimalisasi biaya transaksi layanan pertanahan;
3. Akuntabilitas dan aksesibilitas; pencatatan semua aspek pendaftaran tanah secara elektronik akan meningkatkan akuntabilitas sertipikat, dan meningkatkan aksesibilitas informasi;
4. Mengurangi intervensi pihak yang tidak berkepentingan; semua simpul informasi dilindungi keamanannya, sehingga pemegang hak atas tanah bisa mendeteksi jika terjadi intervensi pada hak atas tanahnya;
5. Kontribusi aktif dalam memperbaiki iklim investasi indonesia; pengelolaan dokumen pertanahan secara paperless akan memberikan nilai tinggi pada aspek registering property dalam pemerinkatan ease of doing business indonesia.

Kepala Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang, Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B), Virgo Eresta Jaya menjabarkan dengan diberlakukannya sertifikat elektronik mendukung budaya *paperless office* di era digital, mudah dalam pemeliharaan dan pengelolaan, dapat diakses kapan saja dan di mana saja. Sertifikat elektronik menghindari risiko kehilangan, terbakar, kehujanan dan pencurian pada dokumen fisik, mempercepat proses penandatanganan dan pelayanan serta penerapan tanda tangan digital yang menjamin otentikasi data, integritas, dan anti penyangkalan sertifikat tanah.

Dari uraian tersebut, jika dapat dibandingkan pendaftaran tanah pra UU Cipta kerja yang menghasilkan sertifikat fisik berupa kertas, dan dalam proses pendaftaran melibatkan beberapa tahapan, seperti pengukuran tanah, pengecekan dokumen, dan penerbitan sertifikat tanah yang seringkali dinilai birokratis, lamban, tidak transparan, tidak praktis, hingga biaya pendaftaran dinilai relatif tinggi sehingga menimbulkan kendala bagi masyarakat dalam mendaftarkan hak atas tanahnya. Selain itu sertifikat tanah yang dihasilkan dinilai rentan rusak, mudah dipalsukan, dan mudah untuk hilang atau tercecer.

Merujuk pada proses dan sistem yang menangani pencatatan dan pengelolaan kepemilikan tanah, pendaftaran tanah yang adil menjadi kunci untuk memastikan hak-hak pertanahan terlindungi dan mencegah sengketa tanah. Pendaftaran tanah yang menggunakan sistem elektronik setelah terbitnya UU Cipta Kerja dan aturan hukum lainnya, dapat memberikan transparansi, efisiensi, seperti kemudahan akses oleh masyarakat terhadap informasi kepemilikan tanah, batas-batas tanah, dan hak-hak yang terkait yang tersedia secara publik untuk mencegah ketidakjelasan dan konflik pertanahan. Pendaftaran Tanah Pasca UU Cipta Kerja yang memanfaatkan digitalisasi dan modernisasi memperkenalkan sistem pendaftaran tanah yang lebih terkomputerisasi dan terdokumentasi secara digital, memungkinkan akses yang lebih mudah dan transparan bagi masyarakat. Dapat dilihat bagaimana diberikan kesempatan kepada masyarakat untuk berpartisipasi dalam memiliki akses dan partisipasi dalam proses pendaftaran tanah. Ini dapat mencakup mekanisme partisipatif dalam pemetaan tanah, konsultasi publik, dan pengakuan terhadap pengetahuan lokal dalam menentukan kepemilikan tanah.

Lahirnya Permen ATR/BPN No 16 2021 awalnya mendapat penolakan dari berbagai unsur masyarakat, kemudian kegiatan pendaftaran tanah elektronik untuk tanah-tanah perorangan masyarakat ditangguhkan, namun untuk tanah instansi pemerintah tetap dilaksanakan pendaftaran tanah berbasis elektronik karena untuk tanah instansi pemerintah tidak banyak melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut. Faktor utama penolakan masyarakat terhadap pendaftaran elektronik karena kurangnya sosialisasi dan faktor keamanannya sertifikat elektronik.

Seperti yang kita ketahui, tujuan dari UU Cipta Kerja adalah untuk mempercepat laju perekonomian, menyambungkan kebijakan antara pusat dan daerah, memberikan kemudahan dalam iklim berusaha, memberikan solusi dalam aturan yang masih tumpang tindih antara satu dengan yang lain, menghilangkan peraturan yang bersifat ego sektoral. Salah satu tujuan UU Cipta Kerja dalam pendaftaran tanah yaitu percepatan program pendaftaran bidang tanah untuk membentuk Indonesia lengkap terdaftar 2025, mekanisme integrasi pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan kegiatan Pemetaan Peta Tematik Pertanahan dan ruang (PTPR). Direktur Jenderal (Dirjen) Penataan Agraria, Andi Tenrisau dalam webinar yang diselenggarakan oleh Universitas Nusa Bangsa mengatakan bahwa Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menargetkan pada tahun 2025, seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia sudah terdaftar melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Wakil Menteri Agraria Tata Ruang (ATR)/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), Raja Juli Antoni memaparkan bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan program strategis nasional yang dijalankan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Program ini dilaksanakan guna memberi kemudahan akses layanan pendaftaran tanah dengan biaya yang lebih terjangkau. Melalui program PTSL, saat ini tercatat sudah 110,4 juta bidang tanah yang terdaftar dari target 126 juta bidang tanah. Sementara, yang sudah bersertipikat, mencapai 90,5 juta bidang tanah.

Menurut Maria S.W. Sumardjono selaku Guru Besar Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada menerangkan bahwa PP No. 18/2021 memiliki berbagai segi positif yaitu regulasi ini merupakan rumusan pertama yang membahas secara detail mengenai ruang lingkup tanah negara secara garis besar serta pengaturan tentang pengelolaan dan pemanfaatannya yang bisa diatur dalam peraturan menteri, hal tersebut dijelaskan dalam ketentuan Pasal 2 PP No. 18/2021 Pasal 84-86 menjelaskan tentang penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik yang dapat dilakukan dan pelaksanaannya secara bertahap.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah pasca UU Cipta Kerja ini, sejalan dengan kewajiban pemerintah dan pemegang hak sesuai dengan Pasal 19, 23, 32, dan 38 UUPA sebagai penyelenggara pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Selanjutnya kepastian hukum pendaftaran tanah yang adil mencakup pemberian kepastian hukum kepada pemilik tanah. Raja Juli Antoni mengatakan bahwa sertipikat tanah memberi kepastian hukum kepada pemilik tanah. Hal tersebut menurutnya akan menghindari masyarakat dari mafia tanah karena ada legal formalnya, ada kepastian hukumnya. Secara formal, pembentukan PP No.18 Tahun 2021 tidak memasukkan atau mengabaikan UUPA sebagai dasar rujukan namun secara materiil atau substantif PP tersebut wajib memperhatikan asas-asas hukum dalam UUPA karena tidak ada satu ketentuan dalam UU Cipta Kerja yang menghapus berlakunya UU No.5 Tahun 1960. UUPA berisi asas hukum sebagai hukum yang khusus (*lex specialis*) sedangkan UU Cipta Kerja berkedudukan sebagai hukum yang umum (*lex generalis*) sehingga konsekuensinya UU Cipta Kerja tidak boleh mengandung substansi hukum yang bertentangan dengan UUPA dan begitu juga halnya PP No.18 Tahun 2021. Artinya, substansi PP No.18 Tahun 2021 harus menjabarkan ketentuan baik UUPA maupun UU Cipta Kerja sepanjang ketentuan UU Cipta Kerja tidak bertentangan dengan UUPA.

## **KESIMPULAN**

Beberapa aturan-aturan yang memberikan kemudahan berinventasi di Indonesia, DPR dan Pemerintah kemudian mengesahkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja sebagai terobosan penyederhanaan dan kemudahan berinvestasi di Indonesia. Di Indonesia



*Omnibus Law* digagas oleh Sofyan Djalil yang saat menjadi Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN). Amanat pasal 142 dan Pasal 185 huruf b UU Cipta Kerja, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (PP No. 18/2021) pada tanggal 2 Februari 2021. Sebelum berlakunya UU Cipta Kerja, pendaftaran tanah pra UU Cipta kerja yang menghasilkan sertifikat fisik berupa kertas, dan dalam proses pendaftaran melibatkan beberapa tahapan, seperti pengukuran tanah, pengecekan dokumen, dan penerbitan sertifikat tanah yang seringkali dinilai birokratis, lamban, tidak transparan, tidak praktis, hingga biaya pendaftaran dinilai relatif tinggi sehingga menimbulkan kendala bagi masyarakat dalam mendaftarkan hak atas tanahnya. Selain itu sertifikat tanah yang dihasilkan dinilai rentan rusak, mudah dipalsukan, dan mudah untuk hilang atau tercecer. Pendaftaran tanah pasca UU Cipta Kerja memanfaatkan digitalisasi dan modernisasi yang memperkenalkan sistem pendaftaran tanah yang lebih terkomputerisasi dan terdokumentasi secara digital, memungkinkan akses yang lebih mudah dan transparan bagi masyarakat. Dapat dilihat bagaimana diberikan kesempatan kepada masyarakat untuk berpartisipasi dalam memiliki akses dan partisipasi dalam proses pendaftaran tanah. Ini dapat mencakup mekanisme partisipatif dalam pemetaan tanah, konsultasi publik, dan pengakuan terhadap pengetahuan lokal dalam menentukan kepemilikan tanah.

#### **DAFTAR REFERENSI**

- Alfons, Mujiburohman, D. A., & Sutaryono. *Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi*. Jurnal Ilmu Hukum, 2021.
- Androvaga Renandra, *Politik Hukum Pendaftaran Tanah Elektronik Pasca Undang-Undang Cipta Kerja*, Jurnal Tunas Agraria, 2023. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Djambatan, Jakarta, 2007. Suwahyuwono, *Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Undang-Undang No 5 1960 Tentang UUPA*, Lex Privatum Vol. VI/No. 3/Mei/2018.
- Artikel Bisnis Liputan6.com, [Pemerintah Target Seluruh Bidang Tanah Terdaftar pada 2025](#), 16 Agustus 2021.
- Artikel Bisnis Temp, [BPN Ungkap Kelebihan Sertifikat Tanah Elektronik: Lebih Aman dan Mudah Diakses](#), 4 Februari 2021
- Artikel hukumonline.com, [Menteri ATR/BPN Target PTSL 126 Juta Bidang Tanah Terealisasi 2025](#), 27 Mei 2023.
- Artikel klikhukum.id, [Mengenal gustav radbruch sang pembawa teori tujuan hukum - klikhukum.id](#), 18 Oktober 2023.
- Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak dan Markus Y. Hage, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2010.
- Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN, *Sertipikat Elektronik Menuju Pelayanan Pertanahan Modern Berstandar Dunia*, Slide Outline Paparan, 2021.
- I Made Pasek Dianta, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Prenada Media Grup, Jakarta, 2016.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan; Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2007.
- Masudi, *Pendaftaran Tanah Yang Di Peroleh Melalui Jual Beli*, Jurnal IUS, Vol V, Nomor 2, Agustus 2017.

- Mujiburohman, D. A, *Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)*, BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, 4 no. 1, 2018.
- Nia Kurniati, *Sengketa Pertanahan*, Bandung, Refika Aditama, 2016.
- Pidato Raja Juli Antoni dalam acara Penyerahan Sertipikat Lembaga Adat Melayu Riau (LAMR), Kabupaten Bengkalis, Rabu (24/01/2024) [Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap \(PTSL\) merupakan program strategis nasional yang dijalankan Kementerian Agraria dan Tata... | Instagram](#)
- Putri Maufiroh dkk, *Kajian Hukum Terhadap Inkonsistensi Vertikal Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021*, Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, Vol.9 No.4 Edisi Nopember 2021.
- Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta, 2019.
- Sri Soedewi Maschun Syofwan, *Hukum Perdata: Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2013.
- Webinar Ismail Nurhasan. *Catatan Terjadinya Inkonsistensi Internal dan Vertikal Substansi PP No. 18 tahun 2021*, Materi Presentasi Webinar 20 September 2021 yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada bekerja sama dengan Fakultas Hukum Universitas Andalas)
- Webinar Sumardjono, Maria S.W. *Quo Vadis Regulasi Pengelolaan Pertanahan Pasca UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja*, Materi Presentasi Webinar 20 September 2021 yang Diselenggarakan Oleh Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada bekerja sama dengan Fakultas Hukum Universitas Andalas