

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara hukum (*rechtstaat*) yang menjadikan prinsip-prinsip dasar hukum, seperti kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan hukum, sebagai landasan dalam penyelenggaraan kehidupan berbangsa dan bernegara. Prinsip-prinsip tersebut bertujuan untuk menjamin tercapainya kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.¹ Ketentuan ini menjadi dasar konstitusional atas penguasaan negara terhadap sumber daya agraria, serta mengatur distribusi dan pemanfaatannya untuk kepentingan umum.

Dalam konteks pertanahan, pengaturan mengenai hak atas tanah dan bentuk kepemilikannya diatur melalui Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). UUPA hadir sebagai instrumen hukum nasional yang menggantikan dualisme hukum agraria kolonial dan menetapkan asas-asas hukum agraria yang bersifat nasional, unifikatif, dan berkeadilan sosial. Salah satu aspek penting yang diatur dalam UUPA adalah klasifikasi hak atas tanah. Pasal 16 Ayat (1) UUPA secara eksplisit menyebutkan sejumlah jenis hak atas tanah, antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan memungut hasil hutan, serta hak-hak lain yang bersifat sementara dan ditetapkan lebih lanjut dengan undang-undang.

¹ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Indonesia, sebagai negara berkembang dengan populasi yang sangat besar, menghadapi berbagai masalah terkait pengelolaan lahan, salah satunya adalah praktik mafia pertanahan. Mafia pertanahan mengacu pada individu atau kelompok yang terlibat dalam aktivitas ilegal atau tidak sah untuk mendapatkan atau mengalihkan hak atas tanah, seringkali dengan metode yang tidak transparan dan melanggar hukum yang berlaku.² Mafia pertanahan di Indonesia menjadi salah satu masalah serius karena dapat menyebabkan ketidakadilan dalam kepemilikan dan pengelolaan tanah, serta mengganggu stabilitas sosial dan ekonomi.

Berdasarkan laporan yang ada, mafia pertanahan seringkali melibatkan penyalahgunaan wewenang, pemalsuan dokumen, manipulasi data pertanahan, penyerobotan lahan, serta sengketa pertanahan yang berlarut-larut. Hal ini terjadi akibat adanya celah dalam sistem administrasi pertanahan yang belum sepenuhnya terintegrasi dengan teknologi, sehingga memberikan kesempatan bagi oknum yang tidak bertanggung jawab untuk mengeksploitasi kekurangan tersebut.³

Praktik mafia pertanahan sangat merugikan masyarakat, terutama bagi mereka yang memiliki hak atas tanah tetapi terjebak dalam sengketa atau kehilangan haknya akibat ulah oknum-oknum tersebut. Di sisi lain, praktik ini juga merugikan negara, karena dapat menghambat upaya pemerintah dalam pengelolaan tanah secara transparan dan efisien.⁴ Tidak jarang, praktik mafia pertanahan ini terjadi di daerah dengan tingkat urbanisasi yang tinggi dan perkembangan ekonomi yang pesat, seperti halnya di Kota Administrasi Jakarta Utara.

Kota administrasi Jakarta Utara adalah salah satu wilayah dengan kepadatan penduduk yang sangat tinggi dan terus berkembang pesat. Wilayah ini merupakan pusat aktivitas ekonomi, perdagangan, dan industri, serta

² Ahadiyah Rahmat, Hartanto, Saefullah, 2025, Tindak Pidana Bidang Tanah secara Terorganisir yang Dilakukan oleh Mafia Tanah dalam Memalsukan Akta Otentik, *Yustisi: Jurnal Hukum*, Vol. 12 No. 2

³ *Ibid.*

⁴ *Ibid.*

menjadi daerah yang terus berkembang dengan Pembangunan infrastruktur dan pemukiman baru. Dalam konteks ini, Jakarta Utara menghadapi tantangan besar dalam pengelolaan dan pengawasan pertanahan. Peningkatan jumlah permintaan tanah untuk Pembangunan properti dan infrastruktur menyebabkan potensi sengketa tanah dan praktik mafia pertanahan semakin besar. Hal ini memerlukan penanganan yang cepat dan efektif, agar dampak negatif dari praktik tersebut dapat diminimalkan.⁵

Masalah pertanahan di Jakarta Utara tidak hanya melibatkan tanah-tanah yang sedang diperebutkan oleh individu atau kelompok, tetapi juga tanah-tanah yang menjadi objek proyek pemerintah, seperti proyek pembangunan jalan, tempat ibadah, dan fasilitas umum lainnya.⁶ Ketidakjelasan status kepemilikan tanah dan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan peruntukannya dapat menimbulkan konflik antara pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Masyarakat, pengembang, dan pemerintah. Oleh karena itu, Jakarta Utara membutuhkan sistem pengelolaan pertanahan yang lebih terstruktur dan efisien, untuk mencegah terjadinya praktik mafia pertanahan yang merugikan banyak pihak.

Mafia pertanahan adalah kelompok atau individu yang terlibat dalam praktik penipuan atau manipulasi yang berhubungan dengan penguasaan tanah, baik melalui pemalsuan dokumen, pemalsuan tanda tangan, hingga penyalahgunaan kewenangan dalam proses administrasi pertanahan. Mafia pertanahan juga sering melakukan praktik-praktik ilegal seperti menguasai tanah yang tidak sah, memperjualbelikan tanah yang sudah tercatat sebagai milik orang lain, serta memperdaya Masyarakat dengan iming-iming jual beli tanah yang tidak sesuai prosedur hukum yang berlaku.

Mafia pertanahan menjadi masalah serius di Indonesia karena melibatkan berbagai macam aktor, mulai dari oknum pegawai negeri, pejabat yang berwenang, hingga pihak swasta yang memiliki kepentingan pribadi

⁵ Anita Widiastuti dan Bakti Setiawan, Tesis: *Masalah Pertanahan dan Pembangunan Kota di Kota Administrasi Jakarta Utara* (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 2010), hlm. 2

⁶ *Ibid*, hlm. 3

dalam transaksi pertanahan. Praktik ini merusak integritas sistem pertanahan yang ada dan menyebabkan ketidakpastian hukum, yang pada gilirannya menghambat investasi dan pengembangan infrastruktur. Oleh karena itu, pencegahan mafia pertanahan sangat penting untuk menciptakan sistem pertanahan yang transparan dan adil.

Tanah memiliki peran yang sangat vital dalam pembangunan ekonomi, sosial, dan budaya. Di Indonesia, tanah bukan hanya menjadi tempat untuk aktivitas fisik, tetapi juga menjadi aset yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan bahkan menjadi instrumen untuk membangun kekayaan. Oleh karena itu, pengelolaan tanah yang tepat menjadi sangat penting, tidak hanya untuk kepentingan individu, tetapi juga untuk kepentingan negara dan masyarakat secara keseluruhan. Sistem administrasi pertanahan yang baik, adil, dan transparan sangat penting untuk menjamin bahwa tanah dapat digunakan dengan maksimal sesuai dengan peruntukannya.

Namun, pengelolaan tanah yang efektif dan efisien seringkali terganggu oleh adanya mafia pertanahan yang menggerogoti integritas sistem administrasi tanah yang ada. Mafia pertanahan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum atas kepemilikan tanah, yang pada gilirannya menciptakan konflik sosial, memperburuk ketimpangan sosial, dan merusak tatanan ekonomi masyarakat. Oleh karena itu, dibutuhkan sistem yang dapat menjamin transparansi, akurasi, dan keamanan dalam pengelolaan data pertanahan.⁷

Penerapan sistem sertifikat elektronik merupakan salah satu upaya yang dianggap sangat efektif untuk memperbaiki sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Sistem ini memungkinkan sertifikat tanah yang sebelumnya dicetak secara fisik untuk diubah menjadi bentuk digital, yang dapat diakses dan dikelola dengan cara yang lebih modern dan terintegrasi. Sertifikat elektronik menyimpan informasi mengenai status kepemilikan

⁷ *Ibid.*, hal. 3

tanah, batas-batas wilayah, dan berbagai data terkait tanah dalam bentuk yang lebih aman dan efisien.⁸

UUPA mengamanatkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan maka diharuskan adanya pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Tujuan pendaftaran tanah tersebut sesuai dengan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Untuk mewujudkannya menurut Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkanlah Sertifikat hak atas tanah bagi pemegang hak yang bersangkutan. Sertifikat tersebut berfungsi sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁹ Hal tersebut sebagaimana tercantum dalam bunyi Pasal 19 UUPA, yaitu :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam Ayat (1) Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam Ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

⁸ Yani A., R. A. Syafiin, 2021, Pengarsipan Elektronik Sertifikat Tanah untuk Menjamin Ketersediaan Arsip sebagai Alat Bukti yang Sah pada Sengketa Pertanahan, *Khazanah: Jurnal Pengembangan Kearsipan* Vol. 14 No. 1

⁹ *Ibid.*

Sertifikat merupakan hasil akhir dari pendaftaran tanah dan merupakan alat bukti yang otentik. Kekuatan Sertifikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang Sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan sebaliknya.¹⁰ Pemberian kepastian hukum atas hak-hak pemilik tanah menjadi hal yang sangat penting. Kepastian hukum kepemilikan tanah diawali dengan produk hukum berupa Sertifikat kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pendaftaran tanah dilakukan untuk melindungi hak-hak masyarakat terhadap kepemilikan tanahnya.¹¹ BPN sebagai pihak penyelenggara pendaftaran tanah menjamin kebenaran data pertanahan baik itu fisik maupun yuridis pada Sertifikat hak atas tanah tersebut, dan memberikan kepastian hukum dengan menerapkan asas mutakhir, sehingga masyarakat akan merasa aman dikarenakan masyarakat memberikan kepercayaannya kepada BPN sebagai pemerintah yang memberikan jaminan kepastian dari hak atas tanah.¹²

Pemerintah telah secara terus menerus berusaha melaksanakan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara untuk menjamin kepastian hukum. Namun hingga saat ini, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut belum memberikan hasil yang memuaskan. Wilayah yang telah menerapkan pemanfaatan sertifikat elektronik baru mencakup 80% hingga akhir 2023.¹³ Jika tidak segera ditingkatkan, maka akan munculnya berbagai konflik dan sengketa pertanahan

Beberapa keuntungan yang ditawarkan oleh sertifikat elektronik antara lain adalah keamanan data yang lebih terjamin, karena dapat dilengkapi dengan tanda tangan digital yang hampir mustahil untuk dipalsukan. Selain itu, sertifikat elektronik juga memungkinkan akses informasi secara real-time,

¹⁰Andrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 1

¹¹ Putri, C. A., & Gunarto, 2018, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Vol. 5, Nomor (1), hal. 268

¹² Ni Made Rian Ayu Sumardani & I Nyoman Bagiastra, 2021, Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Elektronik. *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 06 Nomor 02, hal. 224

¹³ Ramdhan, F., 2022, Implikasi Sertifikat Elektronik dalam Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Agraria*, Vol. 8, No. 2, hal. 73.

yang berarti pihak-pihak yang berkepentingan dapat memverifikasi status tanah dengan cepat dan mudah. Sistem ini juga dapat mengurangi biaya yang biasanya dikeluarkan untuk pembuatan dan pengelolaan sertifikat tanah fisik, serta meningkatkan efisiensi dalam pelayanan publik.

Meskipun manfaat yang ditawarkan sangat besar, implementasi sertifikat elektronik di Indonesia masih menghadapi berbagai tantangan. Tantangan tersebut mencakup kendala teknis, regulasi, serta kesulitan dalam mengedukasi masyarakat tentang penggunaan teknologi baru ini.¹⁴ Oleh karena itu, penting untuk melakukan penelitian mengenai sejauh mana penerapan sertifikat elektronik dapat membantu dalam pencegahan mafia pertanahan, khususnya di wilayah dengan Tingkat kompleksitas pertanahan yang tinggi, seperti Kota Administrasi Jakarta Utara.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas, penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis serta menuangkannya ke dalam karya ilmiah berbentuk tesis dengan judul “Pencegahan Mafia Pertanahan Melalui Penerapan Program Sistem Sertifikat Elektronik di Wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka penulis memberikan batasan cakupan terhadap penelitian ini dengan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan proses program Sertifikat elektronik layanan pertanahan di wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara?
2. Bagaimana penerapan program Sertifikat elektronik yang tepat guna untuk memberikan perlindungan dalam mencegah mafia tanah di Wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara?

¹⁴ Laksono, V. C. A., 2025, Mafia Tanah dan Sengketa Agraria: Peran Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik dalam Perlindungan Hukum, *Jurnal Notary Law*, Vol. 1 No.1

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini ditulis dengan berlandaskan tercapainya tujuan-tujuan sebagai berikut:

1.3.1 Tujuan Obyektif

Tujuan objektif penelitian ini adalah untuk mengevaluasi secara sistematis efektivitas penerapan program sertifikat elektronik dalam pencegahan mafia pertanahan di Jakarta Utara. Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Menilai sejauh mana implementasi sertifikat elektronik telah mengurangi tindakan mafia pertanahan di wilayah Jakarta Utara.
2. Menganalisis hambatan-hambatan yang dihadapi dalam penerapan sertifikat elektronik dan dampaknya terhadap pengurangan tindak pidana pertanahan.
3. Menentukan apakah program sertifikat elektronik meningkatkan akurasi, transparansi, dan aksesibilitas data pertanahan bagi Masyarakat dan pemerintah setempat.

1.3.2 Tujuan Subyektif

Tujuan subjektif penelitian ini adalah untuk menggali dan memahami persepsi serta pandangan Masyarakat, aparat pemerintah, dan pemangku kepentingan lainnya terhadap penerapan program sertifikat elektronik dalam pencegahan mafia pertanahan di Jakarta Utara. Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengidentifikasi Tingkat pemahaman dan kepercayaan Masyarakat terhadap sistem sertifikat elektronik sebagai upaya untuk mengurangi praktik mafia pertanahan.
2. Menganalisis pengalaman dan harapan Masyarakat serta pemerintah terkait program sertifikat elektronik dalam meningkatkan transparansi dan keadilan dalam pengelolaan pertanahan.

3. Mengkaji faktor-faktor subjektif yang mempengaruhi efektivitas program sertifikat elektronik dalam mencegah praktik mafia pertanahan di Jakarta Utara, seperti peran teknologi, sosialisasi program, dan kesiapan aparaturnya pemerintah.

1.3.3 Manfaat Penelitian

Dalam penyusunan penelitian ini, penulis berharap dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1.3.4 Manfaat Teoritis

1. Kontribusi terhadap Pengembangan Ilmu Hukum Pertanahan.
Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum pertanahan, khususnya dalam hal pencegahan praktik mafia pertanahan. Dengan menganalisis penerapan sertifikat elektronik, penelitian ini dapat menambah wawasan mengenai integrasi teknologi dalam sistem hukum pertanahan.
2. Pengayaan Teori Sistem Informasi Pertanahan.
Penelitian ini dapat memberikan pemahaman baru tentang penerapan teknologi dalam sistem informasi pertanahan, khususnya mengenai sertifikat elektronik sebagai alat untuk mengurangi potensi manipulasi data pertanahan yang dilakukan oleh mafia tanah. Penelitian ini dapat menjadi referensi bagi pengembangan teori-teori terkait teknologi informasi dalam pengelolaan data pertanahan.
3. Perkembangan Teori Keamanan dan Transparansi dalam Pengelolaan Sumber Daya Alam.
Melalui kajian ini, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya teori tentang transparansi dan keamanan dalam pengelolaan sumber daya

alam, khususnya dalam sektor pertanahan, dengan menyoroti peran sertifikat elektronik dalam meminimalkan penyalahgunaan kekuasaan dalam pengelolaan tanah.

1.3.5 Manfaat Praktis

1. Bagi Pemerintah Daerah

Penelitian ini dapat memberikan informasi praktis yang berguna bagi pemerintah Kota Administrasi Jakarta Utara dalam merumuskan kebijakan terkait penerapan sertifikat elektronik sebagai salah satu solusi untuk mencegah praktik mafia pertanahan. Hasil penelitian ini bisa menjadi bahan evaluasi dalam penyempurnaan sistem sertifikat elektronik yang lebih efektif.

2. Bagi Masyarakat

Penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi masyarakat, khususnya warga Jakarta Utara, dengan meningkatkan pemahaman mereka mengenai pentingnya sertifikat elektronik sebagai alat untuk menjamin keabsahan dan keaslian hak atas tanah. Hal ini diharapkan dapat mengurangi praktik peralihan hak tanah yang tidak sah dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem administrasi pertanahan.

3. Bagi Praktisi Hukum dan Pengelola Pertanahan

Bagi praktisi hukum dan pengelola pertanahan, hasil penelitian ini dapat menjadi acuan dalam merancang prosedur hukum yang lebih efektif untuk mendukung pencegahan mafia pertanahan. Penelitian ini juga dapat membantu dalam menyusun pedoman teknis mengenai implementasi sertifikat elektronik dalam sistem pertanahan nasional.

4. Bagi Pengembangan Sistem Teknologi Informasi Pertanahan

Penelitian ini dapat memberikan masukan praktis dalam pengembangan sistem teknologi informasi yang lebih baik dalam administrasi pertanahan, serta memberikan *insight* bagi

pengembangan aplikasi dan platform yang lebih aman dan efisien untuk pencegahan praktik mafia pertanahan.

1.4 Kerangka Konsep

Kerangka konseptual ini menggambarkan hubungan antar variabel yang relevan dalam penelitian mengenai pencegahan mafia pertanahan melalui penerapan program sertifikat elektronik di wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara. Kerangka ini bertujuan untuk memberikan Gambaran jelas tentang faktor-faktor yang mempengaruhi dan bagaimana program sertifikat elektronik dapat mengatasi permasalahan mafia pertanahan.

Untuk mencegah terjadinya kesalahpahaman terhadap pengertian konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian ini, maka perlu diuraikan definisi konsep yang digunakan, yaitu antara lain :

1. Mafia Pertanahan

Mafia tanah adalah individu, kelompok dan/atau badan hukum yang melakukan tindakan dengan sengaja untuk berbuat kejahatan yang dapat menimbulkan dan menyebabkan terhambatnya pelaksanaan penanganan kasus pertanahan.¹⁵ Lebih lanjut, mafia pertanahan merujuk pada praktik ilegal dan manipulatif terkait kepemilikan dan peralihan hak atas tanah, seperti pemalsuan dokumen, manipulasi data pertanahan, serta pengambilalihan tanah secara paksa atau tidak sah. Faktor-faktor yang memicu terjadinya mafia pertanahan antara lain:

- a. Penyalahgunaan Kewenangan
- b. Ketidaktransparan Data Pertanahan
- c. Minimnya Pengawasan

2. Pertanahan

Pertanahan merupakan suatu kebijakan yang digariskan oleh Pemerintah di dalam mengatur hubungan antara tanah dengan orang agar

¹⁵ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2018, *Petunjuk Teknis Nomor: 01/Juknis/D.VII/2018 Tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah*, Jakarta: Direktorat Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah.

tercipta keamanan dan ketentraman dalam mengelola tanah tersebut serta tidak melampaui batas.¹⁶

3. Sertifikat Elektronik (*Electronic Certificate Program*)

Sertifikat elektronik adalah pengganti sertifikat fisik yang memanfaatkan teknologi digital untuk memastikan keabsahan dan keaslian data pertanahan.¹⁷ Program ini diharapkan dapat meningkatkan transparansi dan efisiensi dalam pengelolaan tanah. Beberapa komponen utama sertifikat elektronik adalah:

- a. Keamanan Data: Penggunaan teknologi enkripsi untuk menjamin keautentikan sertifikat.
- b. Aksesibilitas: Mempermudah akses data pertanahan secara online untuk masyarakat dan pihak terkait.
- c. Verifikasi Digital: Memungkinkan verifikasi kepemilikan tanah secara cepat dan akurat.¹⁸

4. Penerapan Sertifikat Elektronik dalam Pencegahan Mafia Pertanahan

Penerapan sertifikat elektronik diharapkan dapat menjadi solusi untuk mengatasi masalah mafia pertanahan. Beberapa manfaat penerapan sertifikat elektronik dalam pencegahan mafia pertanahan adalah:

- a. Meningkatkan Transparansi: Dengan adanya sertifikat elektronik, semua data kepemilikan tanah dapat diakses dengan mudah sehingga meningkatkan kontrol publik dan terverifikasi oleh pihak berwenang.
- b. Mengurangi Manipulasi Data: Data yang tercatat secara elektronik lebih sulit untuk dimanipulasi atau dipalsukan.
- c. Mempercepat Proses Verifikasi: Proses verifikasi keabsahan sertifikat tanah menjadi lebih cepat dan akurat, yang mengurangi peluang bagi mafia pertanahan untuk mengeksploitasi celah.

¹⁶*Ibid*, hal. 3

¹⁷ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2021, *Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik*, Jakarta: Kementerian ATR/BPN, hal. 2.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 3-4

- d. Meningkatkan Kepercayaan Masyarakat: Sertifikat elektronik dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem administrasi pertanahan yang lebih transparan dan aman.¹⁹

5. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penerapan Sertifikat Elektronik

Beberapa faktor yang dapat mempengaruhi keberhasilan penerapan program sertifikat elektronik dalam pencegahan mafia pertanahan adalah:

- a. Kesiapan Teknologi: Infrastruktur teknologi yang memadai untuk mendukung sistem sertifikat elektronik, termasuk jaringan internet dan sistem database yang aman.
- b. Kesiapan Aparatur Pemerintah: Kemampuan dan kesiapan pegawai pemerintah dalam mengimplementasikan dan mengelola sistem sertifikat elektronik.
- c. Sosialisasi kepada Masyarakat: Pemahaman masyarakat tentang pentingnya sertifikat elektronik dan cara mengaksesnya untuk mencegah mafia pertanahan.
- d. Regulasi dan Kebijakan Pendukung: Peraturan yang mendukung implementasi sertifikat elektronik dan penegakan hukum terhadap praktik mafia pertanahan.²⁰

6. Kota Administrasi Jakarta Utara

Kota Administrasi Jakarta Utara adalah sebuah kota administrasi di bagian Utara Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Indonesia. Kantor Walikota Administrasi Jakarta Utara terletak di Kecamatan Tanjung Priok. Jakarta Utara dibentuk berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 1978. Wilayah Jakarta Utara yang merupakan bagian dari pemerintah daerah Khusus Ibukota Jakarta, ternyata pada abad ke-5 justru menjadi pusat perkembangan pemerintah kota Jakarta yang tepatnya terletak di muara sungai Ciliwung di daerah Angke. Pada saat itu muara Ciliwung berfungsi

¹⁹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2023, *Mengenal Sertifikat Tanah Elektronik dan Fungsinya*, Tempo.co, 14 Desember 2023.

²⁰ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Sertifikat Elektronik Siap Diterbitkan, ATR/BPN Pastikan Sistem dan Sosialisasi Berjalan*, Indonesia Parlemen, 8 Oktober 2023, hal. 1–2

sebagai Pelabuhan Kerajaan Tarumanegara yang dipimpin oleh Raja Purnawarman. Betapa signifikan wilayah Jakarta Utara pada waktu itu terlihat dari persaingan yang terjadi secara bergantian antara sejumlah pihak, yang peninggalannya hingga kini dapat ditemukan di beberapa tempat di Jakarta Utara, seperti Kelurahan Tugu, Pasar Ikan dan lain sebagainya.²¹

Untuk meningkatkan layanan kepada masyarakat, pada bulan Agustus 1966 di DKI Jakarta dibentuk beberapa “Kota Administrasi”. Berbeda dengan kota Otonom yang dilengkapi dengan DPRD Tk. II, maka administrasi kota-kota di DKI Jakarta tidak memiliki DPRD Tk II yang mendampingi Walikota. Berdasarkan Lembaran Daerah No. 4 Tahun 1966 ditetapkanlah Lima wilayah kota Administratif di DKI Jakarta, yaitu : Jakarta Pusat, Jakarta Timur, Jakarta Barat, Jakarta Selatan & Jakarta Utara, yang dilengkapi dengan 22 Kecamatan dan 220 Kelurahan. Pembentukan Kecamatan dan Kelurahan ini didasarkan pada asas Teritorial dengan mengacu pada jumlah penduduk yaitu 200.000 Jiwa untuk Kecamatan, 30.000 Jiwa Kelurahan perkotaan dan 10.000 Jiwa Kelurahan pinggiran.²²

1.5 Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji, kebenaran dari ilmu pengetahuan, dengan menggunakan metode ilmiah seperti penelitian, dan dalam penelitian tersebut akan mencari data-data, atau bahan-bahan yang dapat digunakan untuk penulisan ilmiah. Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Di samping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor

²¹ Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Utara. (n.d.). *Sejarah Jakarta Utara*, melalui <https://utara.jakarta.go.id/artikel/sejarah-jakarta-utara>. Diakses pada 18 Februari 2025, pukul 20.29 WIB

²² *Ibid.*

hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.²³

Metode penelitian merupakan komponen fundamental dalam suatu kegiatan ilmiah, termasuk dalam penelitian hukum, yang berfungsi sebagai pedoman sistematis dalam mengkaji dan menganalisis suatu permasalahan hukum secara terstruktur. Penelitian hukum sendiri merupakan suatu proses ilmiah yang dilandasi oleh metode, sistematika, dan kerangka berpikir rasional, yang bertujuan untuk menelaah gejala-gejala hukum tertentu melalui analisis terhadap fakta-fakta hukum yang relevan, serta menawarkan solusi atas permasalahan yang muncul. Dengan demikian, metode penelitian tidak hanya menjadi landasan teknis dalam pelaksanaan penelitian, tetapi juga menentukan arah, validitas, serta kedalaman analisis terhadap objek kajian yang diteliti.²⁴ Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1.5.1 Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang akan digunakan ini termasuk dalam kategori penelitian deskriptif dan evaluatif. Penelitian deskriptif bertujuan untuk mendeskripsikan kondisi yang ada di lapangan terkait penerapan sertifikat elektronik dalam pencegahan mafia pertanahan. Penelitian evaluatif digunakan untuk menilai efektivitas dan dampak penerapan sertifikat elektronik dalam mengurangi praktik mafia pertanahan di wilayah Jakarta Utara.

1.5.2 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan pendekatan deskriptif analitis. Pendekatan kualitatif digunakan untuk memahami fenomena pencegahan mafia pertanahan melalui penerapan

²³ Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke -7, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 18

²⁴ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal.2

program sertifikat elektronik, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang mendukung atau menghambat penerapannya. Penelitian ini bertujuan untuk menggali informasi mendalam terkait persepsi Masyarakat dan pihak terkait mengenai efektivitas dan tantangan yang dihadapi dalam implementasi sertifikat elektronik.

1.5.3 Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Adapun jenis dan sumber bahan hukum pada penelitian ini meliputi:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas.²⁵ Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA);
3. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2020 tentang Sertifikat Elektronik;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen-dokumen resmi.²⁶ Kegunaan bahan sekunder adalah memberikan kepada peneliti semacam “petunjuk” ke arah mana peneliti melangkah.²⁷ Bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi:

1. Buku-buku atau literatur terkait;
2. Pendapat para ahli;

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 181

²⁶ *Ibid*

²⁷ *Ibid*, hlm 196

3. Artikel/ Jurnal.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.²⁸ Seperti kamus hukum dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penelitian ini digunakan untuk mendapatkan gambaran yang jelas dan memudahkan bagi pembaca. Sistematika penelitian terdiri dari lima bab yang akan dibahas, antara lain :

BAB I PENDAHULUAN

Menjelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, serta sistematika penulisan semuanya termasuk dalam bab satu.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab dua memberikan penjelasan mengenai pemecahan isu atau masalah hukum saat melakukan penelitian.

BAB III PELAKSANAAN PROSES PROGRAM SERTIFIKAT ELEKTRONIK LAYANAN PERTANAHAN DI WILAYAH KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA

Bab tiga memberikan penjelasan hasil analisis dengan pembahasan penelitian yang berkaitan dengan hasil penelitian rumusan permasalahan pertama yang diajukan dalam bab pertama.

²⁸ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 141

BAB IV PENERAPAN PROGRAM SERTIFIKAT ELEKTRONIK YANG TEPAT GUNA UNTUK MENCEGAH MAFIA TANAH DI WILAYAH KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA

Bab empat memberikan penjelasan hasil analisis dengan pembahasan penelitian yang berkaitan dengan hasil penelitian rumusan permasalahan kedua yang diajukan dalam bab pertama.

BAB V PENUTUP

Bab lima berisi Kesimpulan dan saran yang konkret dari hasil analisis serta pembahasan yang telah dilakukan.

Tabel Perbandingan Penelitian Terdahulu dan Penelitian Ini

| No | Penulis | Judul | Fokus Penelitian | Penelitian Ini (Unsur Kebaharuan) |
|-----------|---------------------------|---|---|--|
| 1 | Rahmawati, T. (2022) | Transformasi Digital Pertanahan melalui Sertifikat Elektronik | Menelaah kesiapan BPN dalam mentransformasikan layanan analog ke digital, menekankan pada modernisasi prosedur administrasi pertanahan. | Penelitian ini tidak hanya mengkaji modernisasi layanan, tetapi juga menitikberatkan pada integrasi sosial dan budaya lokal Jakarta Utara, termasuk persepsi masyarakat dan aparatur pemerintah terhadap digitalisasi, serta rekomendasi kebijakan berbasis data primer. |
| 2 | Putra, I. M. A. (2023) | Analisis Hukum Terhadap Validitas Sertifikat Elektronik Menurut UU ITE dan Peraturan BPN | Menganalisis aspek legalitas sertifikat elektronik dari perspektif UU ITE dan Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021. | Penelitian ini memperluas kajian dengan menilai efektivitas penerapan peraturan tersebut dalam praktik langsung di Jakarta Utara, serta |

| | | | | |
|---|---------------------------------|---|--|--|
| | | | | mengidentifikasi hambatan birokrasi dan operasional di lapangan yang belum disentuh oleh penelitian sebelumnya. |
| 3 | Nugroho, D. A. (2020) | Implementasi Sertifikat Tanah Elektronik dalam Sistem Administrasi Pertanahan | Menganalisis kesiapan infrastruktur dan tahapan teknis pelaksanaan sertifikat elektronik di BPN pusat. | Penelitian ini lebih fokus pada level daerah, yakni Jakarta Utara, dengan analisis mendalam terhadap kendala teknis, kesiapan infrastruktur lokal, dan kompetensi SDM pemerintah daerah sebagai aktor pelaksana. |
| 4 | Lestari, M. & Wijaya, H. (2021) | Tinjauan Yuridis Sertifikat Elektronik dalam Perspektif Perlindungan Hukum Pemegang Hak | Fokus pada perlindungan hukum terhadap pemegang hak dalam sistem digital. | Penelitian ini mengembangkan pendekatan yuridis tersebut dengan menelaah aspek legal protection secara spesifik di Jakarta Utara, mengintegrasikan |

| | | | | |
|---|--|--|--|--|
| | | | | studi kasus konkret dan penilaian atas respons lembaga pelaksana dalam menghadapi kasus manipulasi tanah. |
| 5 | Mutiara Dewi, R. A. R. & Susantio, C. (2023) | Penggunaan Sertifikat Elektronik untuk Meningkatkan Efisiensi Pendaftaran Tanah dalam Upaya Pencegahan Mafia Tanah | Menitikberatkan pada efisiensi administratif melalui digitalisasi sertifikat tanah di tingkat nasional. | Penelitian ini menghadirkan pendekatan multi- dimensi dengan menyandingkan aspek efisiensi administrasi, kepastian hukum, keterbukaan data, dan respons sosial- budaya masyarakat serta aparatur terhadap sistem elektronik di wilayah yang kompleks secara sosio politik seperti Jakarta Utara. |