



**IMPLEMENTASI PROGRAM PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN  
TANAH SISTEM *ONLINE* DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
KENDAL**

Astika Febrianda Saraswati\*, Ana Silviana, Sukirno  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [astikafs@gmail.com](mailto:astikafs@gmail.com)

**Abstrak**

Pendaftaran tanah penting dilakukan karena bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat kuat. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal memfasilitasi pendaftaran pemeliharaan data secara *online* ( PPAT *online* ) yang berbasis teknologi informasi. Program ini bermanfaat bagi PPAT di Kabupaten Kendal untuk mempercepat pelayanan pemeliharaan data. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis implementasi program tersebut serta kendala yang timbul dalam pelaksanaan. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah metode pendekatan *yuridis empiris*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi program pemeliharaan data sistem *online* berjalan dengan baik. Kendala yang ditemui dalam pelaksanaan program ini adalah mengenai server dan masalah teknis. Kesimpulan dari penelitian ini adalah Kantor Pertanahan berhasil mengimplementasikan program pemeliharaan data pendaftaran tanah sistem *online*. Program tersebut sudah dijalankan sesuai dengan SOP yang berlaku secara lebih efektif dan efisien. Meskipun terdapat beberapa kendala namun Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal mampu memperbaiki dengan baik.

Kata kunci : *Implementasi, Pendaftaran Tanah Sistem Online, Pemeliharaan data pendaftaran tanah.*

**Abstract**

*the land registration at the land office is needed to ensure a strong legal certainty. At the land office provides an online service of data maintenance registration (PPAT online) wich is based on the information technology. This programme was beneficial for PPAT of Kendal regency to accelerate the data maintenance services. The objectives of the study are to know and analyze the implementation of the online-based of data maintenance programme of land registration at the land office in Kendal and the possible obstacles that may occur as the consequences of using that system. This study applied the empirical juridical method. The results of the study showed that the implementation of data maintenance programme of land registration using online system was running well. Meanwhile several problems emerged due to the server and technical troubles. Therefore, it can be concluded that The land office in Kendal has succesfully implemented the online-based data maintenance programme of land registration. The program has been effectively and efficiently running well accordance with the predetermined SOP. Although there were various issues arised, the land office in Kendal regency has done their best to cope with that.*

*Keywords : Implementation, the land registration with online service, maintenance.*



## I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan pokok yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Tanah-tanah tersebut harus memiliki hak atas tanah yang melekat di atasnya. Suatu tanah untuk mendapatkan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara melaksanakan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada Pasal 19 ayat (1) memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Peraturan mengenai pendaftaran tanah selain diatur dalam UUPA, diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan.<sup>1</sup> Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.<sup>2</sup>

Dalam melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum agraria: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), halaman 474

<sup>2</sup> *Ibid*, halaman 475

Berdasarkan ketentuan tersebut akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal pelayanan pemeliharaan data mencapai 100 bidang perhari. Oleh karena itu, untuk meningkatkan pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal memfasilitasi pendaftaran pemeliharaan data secara *online* (PPAT *online*) yang berbasis teknologi informasi. Program pemeliharaan data pendaftaran tanah sistem *online* ini harus dilaksanakan dengan baik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal agar manfaat dari program ini dapat dirasakan oleh masyarakat serta PPAT di Kabupaten kendal. Meskipun dalam pelaksanaannya memiliki kendala-kendala tersendiri yang dihadapi.

Program pemeliharaan data pendaftaran tanah sistem *online* ini memiliki kelebihan dan kekurangan dalam pelaksanaannya. Baik dari Kantor Pertanahan maupun PPAT serta masyarakat Kabupaten Kendal. Hal tersebut yang mendorong penulis untuk melakukan penelitian mengenai **“Implementasi Program Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Sistem *Online* Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal”**.

Dari uraian di atas maka permasalahan yang dapat disusun antara lain:

1. Bagaimana implementasi program pemeliharaan data pendaftaran tanah sistem *online* di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal ?
2. Kendala apa yang timbul dalam pelaksanaan program pemeliharaan data pendaftaran tanah sistem *online* di Kantor



Pertanahan Kabupaten Kendal dan upaya apa yang dapat dilakukan?

## II. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah metode pendekatan *yuridis empiris*, yaitu prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.<sup>3</sup>

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah *deskriptif analitis*, yaitu prosedur atau cara memecahkan masalah penelitian dengan cara menampakan keadaan objek yang diselediki ( seseorang, lembaga, masyarakat, perusahaan, instansi pemerintah, dan lain-lain) sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta yang aktual pada saat sekarang.<sup>4</sup>

Informan dalam penelitian ini adalah Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal yaitu seksi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Responden dalam penelitian ini adalah peserta yang melakukan program pemeliharaan data pendaftaran tanah sistem *onlinedi* Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

Metode analisis data yang dipergunakan adalah metode *deskriptif kualitatif*, yaitu suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa ucapan, tulisan, dan perilaku yang dapat diamati.

<sup>3</sup>Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta:UI Press,1984), halaman 51  
<sup>4</sup>*Ibid*,halaman 10

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Implementasi Program Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Sistem *Online*

#### 1. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten kendal

Kabupaten Kendal merupakan salah satu dari 35 (tiga puluh lima) kabupaten/kota di Provinsi Jawa Tengah. Secara geografis Kabupaten Kendal terletak pada posisi 109°40'-110° 18' Bujur Timur dan 6° 32'-7° 24' Lintang Selatan dengan luas wilayah keseluruhan sekitar 1.002,23 km<sup>2</sup> atau 100.223 hektar dan ketinggian diatas permukaan laut berkisar antara 4 – 641 meter. Batas wilayah Kabupaten Kendal secara administratif dapat diuraikan sebagai berikut:

SebelahUtara : LautJawa

SebelahTimur: Kota Semarang

Sebelah

Selatan: KabupatenSemarang

Sebelah Barat : KabupatenBatang

JarakterjauhwilayahKabupaten

Kendal dari Barat keTimuradalahsejauh 40

Km,se dangkandari Utara ke Selatan adalahsejauh 36 Km.<sup>5</sup>

Mengingat wilayah Kabupaten Kendal yang terbagi menjadi 2 (dua) daerah dataran, maka kondisi tersebut mempengaruhi kondisi iklim wilayah Kabupaten Kendal. Wilayah Kabupaten Kendal bagian utara yang didominasi oleh daerah dataran rendah dan berdekatan dengan Laut Jawa, maka kondisi iklim di daerah tersebut cenderung lebih panas

<sup>5</sup>BPN Kendal, *Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal*, Diakses pada tanggal 25 Januari 2016



dengan suhu rata-rata 27<sup>0</sup> C. Sedangkan wilayah Kabupaten Kendal bagian selatan yang merupakan daerah pegunungan dan dataran tinggi, kondisi iklim di daerah tersebut cenderung lebih sejuk dengan suhu rata-rata 25<sup>0</sup> C.

Musim kemarau di Kendal terjadi sekitar bulan Juni s/d Oktober karena pada saat itu arus angin tidak banyak mengandung uap air. Sebaliknya mulai bulan Nopember hingga Mei arus angin banyak mengandung uap air sehingga terjadi musim hujan. Selain dipengaruhi oleh musim, curah hujan di suatu tempat juga dipengaruhi oleh keadaan iklim, peputaran/pertemuan arus udara dan keadaan geografis. Rata-rata curah hujan selama tahun 2004 sekitar 2.799 mm dengan rata-rata hari hujan selama satu tahun adalah 105 hari. Curah hujan tertinggi terjadi pada bulan Maret 767 mm.

## 2. Pelaksanaan Program

### **Pemeliharaan data pendaftaran tanah sistem *online* di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal**

Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal melakukan peningkatan pelayanan pendaftaran tanah dengan mengadakan program pemeliharaan data pendaftaran tanah secara *online* yang disebut juga dengan program PERMATA (Pebuatan Mandiri Akta Tanah). Program ini merupakan suatu pola pelayanan untuk dapat memfasilitasi pendaftaran pemeliharaan data hak atas tanah atau peralihan hak atas tanah secara *online* dengan teknologi informasi melalui Komputersasi Kantor

Pertanahan ( KKP ). Program pemeliharaan data pendaftaran tanah sistem *online* diresmikan pada tanggal 7 Agustus 2015. Fokus dari program ini adalah memberikan kepastian hukum dalam proses serta memudahkan PPAT dan juga masyarakat yang hendak melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah, serta memotong rantai pengurusan pemeliharaan data.

Peningkatan pelayanan ini didasarkan pada Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Bahwa untuk meningkatkan pelayanan pertanahan terhitung mulai tahun 2013 penyiapan dan pembuatan blanko akta PPAT dilakukan oleh masing-masing PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara, PPAT Khusus.

Sejalan dengan hal tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal guna percepatan pelayanan pendaftaran tanah khususnya peralihan hak atas tanah melalui pemeliharaan data. Peralihan hak atas tanah yang terdiri dari:

- a. Jual beli
- b. Hibah
- c. Pembagian hak bersama
- d. Warisan
- e. Roya
- f. Tukar menukar
- g. Pemasukan ke dalam perusahaan
- h. Merger
- i. Putusan Pengadilan
- j. Lelang

Pelayanan informasi pertanahan juga dapat dilakukan oleh PPAT di



Kabupaten Kendal di dalam program tersebut yang terdiri dari:

- Pengecekan sertipikat
- Informasi zona nilai tanah
- Surat keterangan pendaftaran tanah
- Informasi nilai tanah atau nilai aset properti

Pelayanan yang dapat dilakukan selain yang disebutkan di atas adalah pelayanan hak tanggungan yang terdiri dari:

- Hak tanggungan
- Cesie
- Subrogasi
- Merger Hak tanggungan

Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal

dengan langkah awal melakukan suatu kegiatan dalam bentuk sosialisasi, agar masyarakat, maupun PPAT di Kabupaten Kendal dapat mengetahui, memahami, dan mengerti program PERMATA tersebut, serta meningkatkan efektivitas pelaksanaan.

Baik dengan sosialisasi eksternal maupun internal, sosialisasi eksternal bertujuan untuk menyampaikan kepada masyarakat luas baik di dalam maupun di luar Kabupaten Kendal, BPN mempunyai program baru yang dikenal dengan sebutan PERMATA, yaitu sebuah program pemeliharaan data

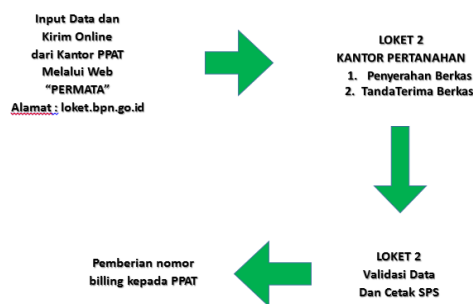
pendaftaran tanah secara online. Sosialisasi internal bertujuan untuk pembinaan dan pelatihan bagi para pegawai yang secara teknis berhubungan dengan IT (*information technology*)

Sasaran dari program pemeliharaan data sistem online ini adalah PPAT di Kabupaten Kendal. Kantor Pertanahan Kabupaten

Kendal akan memberikan user ID kepada PPAT agar dapat mengakses aplikasi PPAT online.

Dalam melakukan program tersebut PPAT harus melakukan beberapa tahapan proses pelaksanaan program pemeliharaan data sistem online (PPAT online), yaitu:

- 1) Pegawai atau karyawan PPAT melaksanakan input berkas atau data peralihan hak atas tanah dari kantor PPAT melalui PPAT online dan membuat perjanjian untuk pendaftaran berkas ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal. Aplikasi PPAT online sudah disediakan oleh BPN RI melalui web BPN RI.
- 2) Setelah mengambil nomor antrian, selanjutnya berkas tersebut didaftarkan di loket penerimaan berkas di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal untuk dikoreksi.
- 3) Kemudian petugas loket hanya memvalidasi berkas tersebut serta mencetak Surat Perintah Setor (SPS) dan Tanda Terima Dokumen (STTD).
- 4) Pemberian nomor *billing* kepada PPAT, untuk melakukan pembayaran yang dapat dilakukan dengan *e-payment*.



Gambar 1. Bagan alir proses pelaksanaan Program pemeliharaan data sistem online.



Dengan PPAT online ini, yang biasanya di loket pendaftaran mulai dari antrian, koreksi berkas, entri data oleh petugas loket, sampai dengan pembayaran memerlukan waktu yang cukup lama 10 sampai 20 menit. Sekarang hanya membutuhkan waktu 5 sampai 7 menit saja. Hal tersebut sangat membantu pelaksanaan pemeliharaan data lebih efektif dan efisien.

Bagi PPAT yang akan mengajukan permohonan pemeliharaan data melalui sistem *online* di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, harus menginput dokumen-dokumen yang telah ditentukan yaitu:<sup>6</sup>

- a. Sertipikat hak atas tanah
- b. Akta PPAT
- c. Fotocopy identitas pemilik hak
- d. Fotocopy pajak bumi dan bangunan
- e. Fotocopy bea perolehan hak tanah dan bangunan
- f. Fotocopy surat setoran pajak atau PPH

Hal-hal tersebut di atas harus dipenuhi oleh para pemohon yang akan melakukan pemeliharaan data melalui pelayanan secara *online* di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal sudah banyak yang berpartisipasi dalam program tersebut. Hal tersebut dapat dibuktikan dari jumlah pemohon yang menggunakan program tersebut sebanyak 67.622 pemohon terhitung dari bulan Maret hingga Desember 2015.

### 3. Faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja implementasi program pemeliharaan data pendaftaran tanah sistem *online* di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

Implementasi program pemeliharaan data pendaftaran tanah sistem *online* di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, dapat dilihat dengan membandingkan antara sasaran kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah dengan penerima manfaat kebijakan. Apabila isi kebijakan yang dikeluarkan dapat memberi manfaat yang baik bagi masyarakat penerima kebijakan maka kebijakan tersebut dianggap berhasil, sebaliknya apabila masyarakat menganggap bahwa program yang dikeluarkan oleh pemerintah tidak cukup efektif maka kebijakan tersebut dianggap gagal. Hal ini sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Van Meter dan Van Horn, terdapat enam faktor yang mempengaruhi kinerja implementasi, yaitu:<sup>7</sup>

- a. Standar dan Sasaran kebijakan
- b. Sumber Daya
- c. Komunikasi antar organisasi
- d. Karakteristik agen pelaksana
- e. Kondisi sosial, ekonomi, dan politik
- f. Disposisi implementor

Faktor-faktor tersebut di atas sangat berpengaruh dalam implementasi program pemeliharaan

---

<sup>6</sup>Hendra, *Wawancara*, Staff TU Pengadministrasian Umum, (Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal:27 Januari,2016)

---

<sup>7</sup>Subarsono, *Analisis Kebijakan Publik Konsep, Teori, dan Aplikasi*, (Yogyakarta:Pustaka Pelajar,2005) halaman 99



data pendaftaran tanah sistem *online*. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal secara keseluruhan sudah memenuhi semua faktor tersebut.

Berdasarkan kuantitas, implementasi dari program ini belum memadai, jumlah pelaksana yang tidak mencukupi merupakan salah satu aspek yang mempengaruhi kinerja dan pelaksanaan program. Hal itu juga terlihat dari kurangnya pengetahuan masyarakat dan PPAT tentang program tersebut karena kurangnya sosialisasi dari Kantor Pertanahan kepada masyarakat dan PPAT.

Selain jumlah pelaksana yang memadai juga diperlukan adanya pelaksana yang kompeten dalam menjalankan program tersebut, karena apabila jumlah pelaksana telah mencukupi, namun tanpa diimbangi dengan kemampuan atau keahlian dalam menjalankan program, maka dalam proses pelaksanaannya tidak dapat berjalan dengan maksimal. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal walaupun jumlah pelaksana tidak memadai, tetapi kualitas dari pelaksana dapat dikatakan baik. Hal tersebut terlihat dari pihak-pihak yang terkait berpartisipasi aktif dalam program pemeliharaan data sistem *online*.

Kualitas dari pelaksana program tersebut sangat baik karena telah diberi sosialisasi serta pelatihan pelaksanaan program sebelum dilaksanakannya program tersebut. ketersediaan sumber daya manusia yang berkompeten tersebut akan berpengaruh pada pelaksanaan teknis dari program agar lebih efektif dan efisien. Maka dapat disimpulkan, walupun kuantitas pelaksana

program kurang memadai, tetapi kualitas dari pelaksana sangat baik dan mempengaruhi pelaksanaan program dengan maksimal.

Pelaksanaan program ini sudah sangat sesuai dengan ketentuan tersebut, sasaran dari program ini adalah PPAT di Kabupaten Kendal untuk memfasilitasi PPAT dalam melakukan pembuatan akta untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah secara *online*. Oleh karena itu, pembuatan akta PPAT dapat dilakukan oleh masing-masing PPAT dengan lebih mudah dan cepat.

Pelayanan yang dapat dilakukan dengan menggunakan program ini tidak hanya pemeliharaan data melalui peralihan hak saja, melainkan dapat melakukan pelayanan informasi seperti pengecekan setipikat, informasi zona nilai tanah, dan lain lain. Pelayanan hak tanggungan juga dapat dilakukan dengan program pemeliharaan data pendaftaran sistem *online* tersebut. Berbagai pelayanan yang dapat dilakukan sangat membantu PPAT dalam memudahkan pekerjaan PPAT mengenai pemeliharaan data.

Diadakan program pemeliharaan data sistem *online* pelaksanaan pemeliharaan data pendaftaran tanah lebih efektif dan tidak membutuhkan waktu yang lama. Hal ini sangat memudahkan PPAT dalam melakukan pemeliharaan data dan pelayanan informasi, karena dengan program ini PPAT dapat melakukan pekerjaannya secara *online*, penggunaan layanan ini tidak dikenakan biaya dan penginputan data dapat dilakukan sebelumnya



oleh PPAT sehingga waktu pendaftaran dapat lebih cepat.<sup>8</sup>

Berdasarkan analisis penulis, implementasi program pemeliharaan data pendaftaran tanah sistem *online* ini sudah cukup baik, karena implementasi program pemeliharaan data sistem *online* ini dilaksanakan sesuai dengan SOP yang berlaku. Manfaat dari dilaksanakannya program ini sangat dirasakan oleh masyarakat serta PPAT di Kabupaten Kendal, dengan banyaknya pemohon maka dapat diartikan sudah banyak PPAT yang berpartisipasi. Program ini sangat berdampak positif dalam pelaksanaan pemeliharaan data oleh PPAT karena lebih efektif dan efisien. Implementasi program pemeliharaan data pendaftaran tanah sistem *online* di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dapat dikatakan berhasil.

## **B. Kendala yang Timbul dalam Implementasi Program Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Sistem *Online* dan Upaya yang Dapat Dilakukan**

Dari hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, dalam pelaksanaan program pemeliharaan data pendaftaran tanah sistem *online* yang telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang mengatur, namun dalam suatu kegiatan pasti terdapat hambatan-hambatan maupun kendala-kendala yang timbul.

Kendala dari Kantor Pertanahan yang sangat mendominasi pelaksanaan program adalah secara server dan teknis, para pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal masih belum benar-benar menguasai proses pelaksanaannya dikarenakan program tersebut masih baru. Oleh karena itu, saat ini program pemeliharaan data pendaftaran tanah sistem *online* hanya dapat dimanfaatkan oleh PPAT saja, karena Kantor Pertanahan hanya dapat memfasilitasi PPAT dengan memberikan *userID* untuk *log in* ke dalam PPAT *online*. Kantor Pertanahan belum siap dalam hal teknis, server, serta sumber daya manusia atau pegawai yang mengurus apabila program ini diperuntukan untuk masyarakat luas.

Upaya-upaya yang dapat dilakukan dari permasalahan di atas antara lain

1. Kantor pertanahan harus meningkatkan kinerja terutama pada server untuk pelayanan *online*, agar pada saat terjadi gangguan pada server pelaksanaan program tetap dapat dilakukan dengan adanya *back up* data, agar mencapai kondisi yang ideal.
2. Apabila nomor *billing* tidak keluar, maka yang harus dilakukan untuk mencegahnya adalah membuat data pencatatan nomor *billing* secara *off-line*, dengan begitu nomor *billing* tetap dapat diberikan kepada PPAT untuk melakukan pembayaran.
3. Kinerja pegawai kantor pertanahan kabupaten kendal sangat berpengaruh dalam jalan

---

<sup>8</sup>Anik Budi Megawati, *Wawancara*, PPAT di Kabupaten Kendal, (Kendal: 27 Januari, 2016)





atau tidaknya pelaksanaan program tersebut. Pegawai yang ditunjuk harus melakukan pelatihan sistem administrasi komputerisasi secara terus menerus dan berkesinambungan. Sehingga diharapkan akan mampu mengatasi masalah teknis yang dapat timbul dalam pelaksanaan. Pelatihan dan pendidikan pegawai dapat meningkatkan kemampuan pegawai dalam menghadapi masalah-masalah yang timbul.

Berdasarkan analisa penulis, kendala-kendala yang sangat berpengaruh dalam implementasi program pemeliharaan data pendaftaran tanah sistem *online* ini adalah mengenai server dan teknis pelaksanaan. Kendala tersebut juga dikarenakan program ini adalah program baru, jadi pelaksana masih beradaptasi dengan teknis pelaksanaannya. Apabila terdapat gangguan pada server, para pelaksana belum dapat dengan cepat mengatasinya maka akan menghambat pelaksanaan program tersebut.

Dalam implementasi program tersebut, masih banyak hal yang perlu dikembangkan untuk mengatasi kendala-kendala yang timbul. Upaya-upaya yang dapat dilakukan melakukan *back up* data atau berkas yang sudah masuk ke Kantor Pertanahan agar pada saat server mengalami gangguan, pelayanan tetap dapat dilaksanakan. Kepala Kantor Pertanahan perlu melakukan evaluasi secara berkala, dan juga melakukan pelatihan-pelatihan kepada pelaksana program agar dapat melakukan tugas dengan baik.

## IV. KESIMPULAN

1. Implementasi program pemeliharaan data pendaftaran tanah sistem *online* di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dapat dikatakan berjalan dengan baik dalam membantu masyarakat serta PPAT di wilayah kerja Kabupaten Kendal. Program ini dilaksanakan dengan baik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal sesuai dengan *Standart Operating Procedure* (SOP) yang berlaku. Hal tersebut dapat dibuktikan dari banyaknya jumlah permohonan melalui program tersebut hingga saat ini, dan semua permohonan dan berkas yang masuk dilayani dengan baik serta tepat waktu walaupun dari segi kuantitas sumber daya manusia sangat kurang tetapi dibantu oleh kualitas para pegawai yang berkompeten. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa implementasi program pemeliharaan data pendaftaran tanah sistem *online* di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal berjalan dengan baik dan berhasil dilaksanakan.
2. Kendala yang sangat berpengaruh dalam implementasi program ini adalah mengenai server dan teknis pelaksanaan. Kedua hal tersebut menghambat jalannya program ini, apabila server dari pusat bermasalah maka pelayanan pun tidak dapat dilakukan karena data yang sudah masuk tidak dapat dilihat. Secara teknis, karena program baru dan kurang



nya pegawai maka masih ditemukan ketidak pahaman pegawai dalam menjalankan tugas dan menyelesaikan masalah yang timbul. Berdasarkan hambatan mengenai server dan teknis tersebut, upaya – upaya yang dapat dilakukan adalah melakukan peningkatan kinerja mengenai server agar mengurangi adanya gangguan, dan agar pelaksanaan program tetap dapat dilakukan apabila server bermasalah makadengan dilakukan *back up* data, agar mencapai kondisi yang ideal.

## SARAN

1. Hal yang perlu dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal adalah meningkatkan kinerja serta pelayanan dengan menambah kuantitas dan kualitas pelaksana. Diharapkan untuk kedepannya program ini tidak hanya dapat dimanfaatkan oleh PPAT saja melainkan masyarakat umum pun dapat ikut berpartisipasi dalam implementasi program pemeliharaan data pendaftaran tanah sistem *online* ini.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal harus melakukan sosialisasi secara merata untuk masyarakat serta PPAT di wilayah kerja Kabupaten Kendal. Tidak hanya sosialisasi mengenai ada nya program pemeliharaan data pendaftaran tanah sistem *online* tetapi juga sosialisasi mengenai proses dan prosedur dari pelaksanaan program ini.

## V. DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Arikunto, Suharsimi. 1997. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: PT.Rineka Cipta.
- Azwar, Saifuddin. 1998. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Chomzah, Ali Achmad. 2004. *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*. Jakarta: Prestasi Pustaka Raya.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid 1. Jakarta: Djambatan.
- Hartanto, Andy. 2014. *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*. Surabaya: Laksbang Justitia.
- Kadir, Abdul. 2014. *Pengenalan Sistem Informasi*. Yogyakarta: Andi.
- Kansil, CST dan Christine. 2002. *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- , 1986. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Muchtar, Wahid. 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta: Republik.



- Nawawi, Hadari. 1991. *Metode Penelitian Bidang Sosial*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Parlindungan, A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Cet.2. Bandung: Mandar Maju.
- Poerwadarminta. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Sangsun, Florianus SP. 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visimedia.
- Santoso, Urip. 2006. *Hukum agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media Group .
- , 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Sihombing, Irene Eka. 2005. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Soekanto, Soejono. 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soemitro, RonyHanitijo. 1983. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- , 1990. *Metodelogi Penulisan Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sutedi, Adrian. 2014. *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- B. Peraturan Perundang-Undangan**
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 *tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*
- Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015 *tentang Badan Pertanahan Nasional*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 *tentang Pendaftaran Tanah*.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 *tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 tahun 2012 *tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*.
- C. Website**  
[www.bpn.go.id](http://www.bpn.go.id)