

Efektivitas Kontrak Perjanjian Antara BPN Sukoharjo Dengan Pihak Ketiga dalam Digitalisasi Buku Tanah dan Surat Ukur Elektronik

Nur Aini Lila Amanda, Baidhowi

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

Corresponding Author:

lilaamanda170902@students.unnes.ac.id

ISSN 2964-3848

QRCBN 62-6861-0144-710

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis efektivitas kontrak perjanjian antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sukoharjo dan pihak ketiga dalam proyek digitalisasi buku tanah dan surat ukur, yang merupakan tahapan krusial menuju penerbitan sertifikat elektronik. Menggunakan Teori Efisiensi Kontrak dan Teori Hubungan Kontraktual, studi ini mengkaji bagaimana rancangan dan pelaksanaan kontrak memengaruhi pencapaian target. Hasil wawancara menunjukkan bahwa pihak ketiga berhasil memverifikasi 100.000 dokumen dalam tiga bulan dengan akurasi tinggi, sesuai standar aplikasi KKP, SITATA, serta fisik warkah. Keberhasilan ini didorong oleh klausul kontrak yang jelas mengenai target dan kualitas, serta pengawasan berkelanjutan BPN. Meskipun pengadaan via e-katalog, penandatanganan kontrak yang masih manual dinilai tetap memberikan kepastian hukum dan membangun komitmen. Efektivitas kerjasama ini fundamental dalam memastikan keabsahan dan keamanan data pertanahan digital,

mendukung modernisasi pelayanan, serta meningkatkan kepastian hukum hak atas tanah.

Kata kunci: efektivitas kontrak, digitalisasi pertanahan, sertifikat elektronik, bpn, hubungan kontraktual.

PENDAHULUAN

Tanah memiliki peran strategis dalam aspek sosial, politik, dan budaya, serta penting bagi kehidupan manusia, terutama di Indonesia. Oleh sebab itu, negara berperan besar dalam mengatur penguasaan dan pengelolaannya, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960) (Pemerintah Republik Indonesia 2004). Kebutuhan tanah terus meningkat seiring pertumbuhan penduduk, sementara luas tanah tetap, sehingga memicu masalah pertanahan. Untuk menjamin kepastian hukum, sertifikat tanah menjadi bukti hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997. Sertifikat mencantumkan data fisik dan yuridis yang telah tercatat, dan berfungsi sebagai alat bukti yang sah.(Anindyati, Farid, and Andari 2020).

Pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ketentuan sebelumnya dalam PP No. 10 Tahun 1961, yang kini mencakup pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak dan peralihannya, serta pemberian bukti hak sebagai alat pembuktian. Dokumen penting dalam pendaftaran tanah meliputi(Republik Indonesia 1997):

1. Daftar tanah: berisi identitas bidang tanah;
2. Surat ukur: memuat data fisik dalam bentuk peta dan uraian;
3. Daftar nama: berisi informasi penguasaan atau kepemilikan hak;
4. Buku tanah: mencatat data yuridis dan fisik tanah yang telah memiliki hak.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, serta hak lainnya. Hal ini memungkinkan pemegang hak untuk membuktikan kepemilikannya secara sah. Tujuan utama pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA, sehingga memperoleh sertifikat tanah merupakan hak hukum, bukan sekadar fasilitas administratif (Silviana 2021). Jaminan kepastian hukum ini meliputi tiga aspek penting:

1. Kepastian status hak, yakni kejelasan jenis hak atas tanah seperti Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, dan lainnya.
2. Kepastian subjek hak, yaitu kejelasan siapa pemilik hak, baik individu, kelompok, maupun badan hukum.
3. Kepastian objek hak, yaitu kejelasan letak, batas, dan luas bidang tanah secara detail dan resmi.

Melalui pendaftaran, semua data tersebut dicatat secara sah untuk menjamin perlindungan hukum atas tanah tersebut. Selain menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah juga bertujuan menyediakan informasi yang akurat bagi pihak-pihak berkepentingan, termasuk pemerintah. Informasi ini memudahkan proses pembuatan hukum atas tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar, karena data fisik dan yuridis tersedia di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dalam era globalisasi, informasi menjadi kebutuhan utama dalam mendukung kelancaran administrasi, baik di instansi pemerintah maupun swasta. Arsip sebagai bagian dari informasi memainkan peran penting sebagai alat bantu pengambilan keputusan, bukti legal, serta sumber memori dan data organisasi. Menurut UU No. 43 Tahun 2009, arsip adalah rekaman kegiatan atau peristiwa dalam berbagai bentuk yang dibuat atau diterima oleh lembaga atau individu dalam kehidupan berbangsa dan bernegara (UU No. 4 Tahun 2009). Arsip pertanahan memiliki peran penting sebagai

sumber informasi terkait aktivitas di lingkungan Kementerian ATR/BPN. Sebelum era digital, penyimpanan arsip seperti buku tanah dan surat ukur dilakukan secara manual dalam bentuk fisik. Dokumen-dokumen tersebut disimpan rapi di rak khusus di kantor BPN, dengan sistem pengurutan berdasarkan nomor, wilayah administrasi, atau nama desa. Petugas arsip bertanggung jawab mengelola dan menemukan dokumen dengan teliti, karena kesalahan kecil dapat mengakibatkan hilangnya data penting mengenai status kepemilikan dan riwayat tanah.

Pengelolaan arsip pertanahan yang tertib dan efektif sangat penting untuk mempercepat pelayanan dan mendukung pengambilan keputusan di Kementerian ATR/BPN. Arsip yang tersimpan rapi mempermudah pencarian informasi, menjadi bukti kebijakan masa lalu, serta melindungi lembaga dari potensi sengketa. Seiring waktu, format Buku Tanah dan Surat Ukur mengalami perubahan yang memengaruhi elemen data dalam sertifikat. Oleh karena itu, verifikasi data menjadi kunci utama dalam mendukung transformasi layanan ke arah digital. Dalam era digitalisasi, pengelolaan arsip juga mencakup alih media dokumen fisik menjadi digital, guna meningkatkan efisiensi, akurasi, dan kemudahan akses informasi pertanahan.

Kementerian ATR/BPN menerbitkan Permen No. 3 Tahun 2023 yang mengatur penerbitan dokumen elektronik dalam pendaftaran tanah. Regulasi ini menekankan pentingnya verifikasi data fisik (Surat Ukur) dan data yuridis (Buku Tanah) untuk menjamin keakuratan informasi dalam sistem digital. Setelah diverifikasi, dokumen fisik di alih media menjadi Sertifikat Elektronik. Proses digitalisasi ini merupakan bagian dari transformasi digital BPN guna menciptakan sistem pertanahan yang modern dan terintegrasi⁹⁵⁶. Karena volume data yang besar, BPN bekerja

⁹⁵⁶ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2023). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata*

sama dengan pihak ketiga untuk membantu proses ini melalui kontrak kerja, sehingga efisiensi dan kecepatan digitalisasi dapat ditingkatkan dengan dukungan keahlian eksternal.

Digitalisasi buku tanah membawa banyak manfaat, namun efektivitas kontrak kerja sama dengan pihak ketiga perlu dievaluasi secara mendalam. Studi sebelumnya menekankan pentingnya tata kelola kontrak (Smith & Jones, 2018), kejelasan ruang lingkup pekerjaan, serta pengawasan dan mekanisme penyelesaian sengketa yang baik dalam proyek digitalisasi studi oleh⁹⁵⁷.

BNP Sukoharjo menjadikan digitalisasi sebagai prioritas untuk meningkatkan layanan pertanahan, tetapi belum ada kajian khusus yang menilai efektivitas kontrak dengan pihak ketiga. Oleh karena itu, penelitian terhadap hal ini penting untuk mengisi kekosongan pengetahuan dan mendukung keberhasilan program digitalisasi.

TINJAUAN PUSTAKA

Landasan Konseptual

1. Teori Hukum Kontrak

a. Pengertian Hukum Kontrak

Secara terminologi, istilah *kontrak* berasal dari bahasa Inggris *contract* yang berarti perjanjian, namun dalam praktik penulisan juga digunakan istilah *agreement* yang berarti persetujuan atau permufakatan. Pemakaian kedua istilah ini bergantung pada preferensi para pihak, dengan kecenderungan penggunaan "perjanjian" atau "kontrak" dalam bahasa Indonesia, dan "*agreement*" dalam bahasa

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. <https://www.atrbpn.go.id>

⁹⁵⁷ Fitriainingsih, F., Riyadi, R., & Suharno, S. (2020). Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan dan Peta Bidang Tanah Terintegrasi Menuju Pelayanan Online pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar. *Jurnal Tunas Agraria*, 1(2), 57–79.

Inggris, khususnya dalam kontrak internasional seperti *loan agreement*, *joint venture agreement*, dan lainnya⁹⁵⁸.

Beberapa ahli mengemukakan definisi kontrak secara berbeda: Lawrence M. Friedman menyatakan bahwa “Kontrak adalah seperangkat hukum yang hanya mengatur aspek tertentu dari pasar dan mengatur jenis perjanjian tertentu”; Van Dunne mendefinisikan “Kontrak adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan hukum”; dan menurut Michael D. Bayles, “Kontrak sebagai aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian atau persetujuan.”

Menurut Subekti, perjanjian adalah peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dua orang saling berjanji melakukan sesuatu, yang menimbulkan hubungan hukum bernama *perikatan*⁹⁵⁹. Perikatan merupakan hubungan hukum dalam ranah hukum kekayaan, di mana satu pihak berhak menuntut prestasi, dan pihak lain wajib memenuhinya. Perikatan ini memiliki empat unsur utama: hubungan hukum, keterkaitan dengan kekayaan, keterlibatan dua pihak atau lebih, dan adanya prestasi.

Dalam KUHPerdata Indonesia, istilah “kontrak”, “persetujuan”, dan “perjanjian” digunakan secara bergantian dengan makna yang setara, sebagaimana dijelaskan dalam Buku III Bab Kedua KUH Perdata mengenai “Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau persetujuan”⁹⁶⁰. Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum di mana satu pihak atau lebih mengikatkan diri kepada pihak lain. Unsur-unsur penting dari definisi ini meliputi: adanya perbuatan hukum, keterlibatan

⁹⁵⁸ Moeljatno. (2002). *Asas-asas Hukum Perdata*. Jakarta: Rineka Cipta.

⁹⁵⁹ Subekti. (2008). *Hukum Perjanjian* (edisi revisi). Jakarta: Intermasa.

⁹⁶⁰ Indonesia. (1847). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Buku III: Perikatan. Ditetapkan berdasarkan *Staatsblad* Tahun 1847 No. 23.

dua pihak atau lebih, dan munculnya ikatan atau kewajiban hukum. Dengan demikian, perjanjian menjadi dasar lahirnya hak dan kewajiban antara para pihak.

Hubungan antar pihak dalam perjanjian diatur oleh hukum yang menetapkan hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta memiliki kekuatan memaksa jika terjadi pelanggaran, guna menjaga keseimbangan dalam hubungan hukum.

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, di mana salah satu pihak berjanji melakukan atau tidak melakukan sesuatu, dan pihak lain berhak menuntut pelaksanaannya⁹⁶¹. Yahya Harahap menegaskan bahwa perjanjian menciptakan ikatan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban dalam ranah kekayaan.⁹⁶² Abdulkadir Muhammad dalam *Hukum Perikatan* menyebutkan unsur-unsur penting perjanjian: (1) adanya dua pihak atau lebih yang cakap hukum, (2) persetujuan bebas, (3) tujuan yang sah dan tidak melanggar hukum, (4) prestasi yang harus dilaksanakan, (5) bentuk lisan atau tertulis, dan (6) pemenuhan syarat sah agar mengikat secara hukum⁹⁶³.

Secara umum, kontrak dalam hukum perdata adalah peristiwa hukum di mana pihak-pihak saling berjanji, sedangkan perikatan adalah akibat hukum dari kontrak tersebut. Dalam konteks hukum ekonomi, hukum kontrak harus terus berkembang agar mendukung pembangunan ekonomi nasional dan memberikan kepastian hukum dalam perdagangan bebas dan globalisasi. Unsur-unsur penting hukum kontrak meliputi: (1) kaidah hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis; (2) subjek hukum yaitu kreditur dan debitur; (3) prestasi sebagai kewajiban dan hak; (4)

⁹⁶¹ Prodjodikoro, R. W. (1974). *Asas-asas Hukum Perdata*. Bandung: Sumur.

⁹⁶² Harahap, M. Y. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.

⁹⁶³ Muhammad, A. (1992). *Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

kesepakatan yang memenuhi syarat sah menurut Pasal 1320 KUH Perdata; serta (5) akibat hukum berupa hak dan kewajiban yang mengikat para pihak.

b. Asas – Asas Hukum Kontrak

Dalam hukum kontrak, terdapat **lima asas utama** yang menjadi dasar dalam pembentukan dan pelaksanaan perjanjian⁹⁶⁴:

- 1) Asas kebebasan Berkontrak, memberikan hak bagi para pihak untuk membuat perjanjian sesuai keinginan mereka, sebagaimana diatur dalam *Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata*. Asas ini lahir dari paham individualisme dan diperkuat pada masa Renaisans oleh tokoh-tokoh seperti Hugo de Groot, Hobbes, Locke, dan Rousseau. Namun, setelah Perang Dunia II, muncul pergeseran ke arah perlindungan pihak lemah, sehingga asas ini menjadi relatif, tidak absolut, dan sejalan dengan kepentingan umum. Pergeseran ini disebut sebagai pemasyarakatan hukum kontrak.
- 2) Asas Konsensualisme, berdasarkan *Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata*, menyatakan bahwa kesepakatan para pihak cukup untuk membuat suatu perjanjian sah tanpa memerlukan bentuk tertulis. Asas ini berasal dari hukum Romawi dan menekankan bahwa konsensus sudah cukup sebagai dasar perjanjian.
- 3) Asas Pacta Sunt Servanda atau asas kepastian hukum, mengharuskan agar setiap perjanjian yang sah dipatuhi oleh para pihak, sebagaimana dijelaskan dalam *Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata*. Asas ini awalnya bersumber dari hukum gereja dan menegaskan bahwa hakim tidak boleh mengubah isi kontrak yang telah disepakati secara sah.

⁹⁶⁴ Mariyani, E. (2018). *Asas-asas Hukum Perjanjian dalam KUH Perdata dan Penerapannya dalam Praktik*. Yogyakarta: Deepublish.

- 4) Asas Itikad Baik, diatur dalam *Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata*, mewajibkan pihak-pihak dalam kontrak untuk bertindak jujur dan penuh kepercayaan. Terdapat dua bentuk: *itikad baik nisbi* (berdasarkan perilaku subjektif) dan *itikad baik mutlak* (penilaian objektif). Contoh penerapannya tampak dalam putusan *Hoge Raad* seperti kasus *Sarong Arrest* dan *Mark Arrest*, yang menegaskan bahwa perjanjian tetap harus dijalankan meskipun terjadi perubahan ekstrem pada kondisi ekonomi.
- 5) Asas Kepribadian, sebagaimana termuat dalam *Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata*, menyatakan bahwa kontrak hanya mengikat para pihak yang membuatnya. Pengecualian terdapat dalam *Pasal 1317* (perjanjian untuk pihak ketiga) dan *Pasal 1318* (mencakup ahli waris dan penerima hak).

Dalam praktik kontrak, identitas para pihak seperti nama, usia, domisili, dan kewarganegaraan harus dicantumkan, terutama karena menyangkut kapasitas hukum, misalnya larangan kepemilikan tanah hak milik oleh warga negara asing. Selain lima asas pokok tersebut, Lokakarya Hukum Perikatan (Desember 1985) oleh BPHN merumuskan delapan asas tambahan dalam hukum perikatan nasional, yaitu: Kepercayaan: kewajiban memenuhi prestasi; Persamaan hukum: tidak ada diskriminasi; Keseimbangan: keadilan bagi kedua pihak; Kepastian hukum: perjanjian mengikat seperti undang-undang; Moral: kesusilaan sebagai dasar tindakan; Kepatutan (*Pasal 1339 KUH Perdata*): keadilan isi perjanjian; Kebiasaan: mengikuti praktik yang lazim; Perlindungan: keberpihakan pada pihak lemah (debitur). Asas-asas ini membentuk fondasi hukum kontrak yang menjamin keadilan, kepastian, dan perlindungan hukum dalam hubungan perjanjian.

c. Syarat Sah Kontrak/Perjanjian

Menurut Sri Soedewi (1986: 56), perjanjian terdiri dari tiga unsur penting: esensialia, yaitu unsur pokok yang memberikan kepastian hukum dan pemahaman yang sama atas isi perjanjian; naturalia, unsur yang otomatis dianggap ada meskipun tidak tertulis karena berasal dari kebiasaan hukum; dan aksidentalialia, yaitu ketentuan tambahan hasil kesepakatan para pihak yang harus sesuai hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Selain itu, *Pasal 1320 KUH Perdata* membagi syarat sahnya perjanjian menjadi dua: syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan), yang jika tidak terpenuhi dapat menyebabkan perjanjian dibatalkan; serta syarat objektif (objek tertentu dan sebab yang halal), yang jika tidak terpenuhi menyebabkan perjanjian batal demi hukum⁹⁶⁵.

d. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya

Wanprestasi, menurut istilah Belanda yang berarti “prestasi buruk”, adalah kegagalan debitur dalam memenuhi kewajiban sesuai perjanjian, baik karena lalai, terlambat, atau melanggar isi kontrak (*Pasal 1243 BW*)⁹⁶⁶.

Wanprestasi dapat terjadi disengaja atau tidak, namun tetap menimbulkan akibat hukum. Subekti (1987: 45) mengklasifikasikan wanprestasi menjadi empat bentuk: Tidak melakukan prestasi; Melakukan prestasi secara buruk; Terlambat melakukan prestasi; Melanggar larangan kontraktual⁹⁶⁷. Mariam Darus Badruzaman (1983:23) menambah tiga wujud wanprestasi: Tidak memenuhi perikatan sama sekali; Terlambat; Memenuhi secara keliru.

⁹⁶⁵ Sofwan, S. S. M. (1986). *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Alumni.

⁹⁶⁶ Salim, H. S. (2003). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

⁹⁶⁷ Subekti. (1987). *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.

Menurut Pasal 1238 BW, wanprestasi dinyatakan jika debitur telah diberi peringatan resmi (somasi), atau tenggat waktu dalam perjanjian telah dilampaui. Sanksi wanprestasi mencakup: Ganti rugi; Pembatalan perjanjian; Peralihan risiko; Pembayaran biaya perkara.

2. Teori Efektivitas

Efektivitas berasal dari kata "efektif," yang berarti berhasil (Soekanto, 1976). Dalam konteks yang lebih luas, efektivitas merujuk pada kemampuan suatu sistem, program, atau kegiatan untuk mencapai tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan. Indikator efektivitas mengukur sejauh mana hasil yang diharapkan telah tercapai sesuai dengan rencana awal. Dalam konteks efektivitas kontrak, hal ini berkaitan dengan keberhasilan pelaksanaan perjanjian dalam mewujudkan tujuan para pihak, seperti kelancaran proses kerja, pencapaian target, dan minimnya hambatan.

3. Digitalisasi Dokumen Pertanahan

a. Konsep Digitalisasi Dokumen

Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) merupakan platform digital yang mengintegrasikan data pertanahan, baik tekstual maupun spasial, guna meningkatkan efisiensi dan akurasi pelayanan⁹⁶⁸. Digitalisasi dokumen menjadi bagian penting modernisasi ini, seiring inovasi Kementerian ATR/BPN yang mengembangkan layanan pertanahan elektronik. UU No. 11 Tahun 2008 dan PP No. 18 Tahun 2021 mendasari legalitas dokumen elektronik, termasuk sertifikat tanah digital. Inisiatif ini mempercepat pelayanan dan mempermudah akses masyarakat terhadap data pertanahan (Masri, 2023; Sapardiyono & Pinuji, 2022).

⁹⁶⁸ Mujiburohman. (2021). *Implementasi Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan dalam Meningkatkan Efisiensi Pelayanan Pertanahan*. Jurnal Teknologi Informasi dan Sistem, 5(2), 123-130.

Layanan elektronik yang telah dikembangkan mencakup Hak Tanggungan, Roya, pengecekan sertipikat, SKPT, data spasial, hingga informasi tata ruang.⁹⁶⁹ Sertipikat tanah elektronik resmi diluncurkan Presiden Joko Widodo pada 4 Desember 2023, melalui Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023.⁹⁷⁰

Peta analog diubah menjadi peta digital melalui proses scanning dan digitasi, sementara data tekstual diambil dari Surat Ukur (SU) dan Buku Tanah (BT) berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997. Informasi ini diolah ke dalam GeoKKP dan KKP, mencakup data penting seperti NIB, luas, jenis hak, dan riwayat kepemilikan.

b. Urgensi Digitalisasi dalam Pertanahan

Sertifikat tanah konvensional yang berbentuk fisik memiliki kerentanan terhadap risiko seperti pencurian, pemalsuan, dan kerusakan akibat bencana (Nafan, 2022; Rusti & Ganggi, 2018; Amrin dkk., 2022; Wulansari dkk., 2024). Berbagai kekurangan ini mendorong Kementerian ATR/BPN untuk merampingkan berkas menjadi dokumen digital (Kementerian ATR/BPN, 2023). Verifikasi data pertanahan menjadi krusial sebagai modal utama dalam layanan elektronik, karena ketidakvalidan data dapat menghambat proses selanjutnya (Kementerian ATR/BPN, 2023).

c. Sertifikat Elektronik sebagai Hasil Digitalisasi

Pemerintah telah menerbitkan gagasan Sertifikat Tanah Elektronik (Sertipikat-el) melalui Peraturan Menteri ATR/BPN

⁹⁶⁹ Adinegoro, K. R. R. (2023). Analisis transformasi digital layanan publik pertanahan: Hak Tanggungan Elektronik pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang. *Jurnal Administrasi Publik*, 19(1), 26–49. <https://doi.org/10.52316/jap.v19i1.135>

⁹⁷⁰ https://www.detik.com/properti/berita/d-7080379/ini-keunggulan-sertifikat-tanah-elektronik-yang-baru-diluncurkan-jokowi?utm_source=chatgpt.com

Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (Kementerian ATR/BPN, 2021), yang kemudian diganti dengan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 3 Tahun 2023 (Kementerian ATR/BPN, 2023). Sertifikat elektronik ini bertujuan untuk memodernisasi sistem pertanahan, meningkatkan kemudahan berusaha, dan kualitas layanan, serta memberikan perlindungan dan keamanan data⁹⁷¹. Keamanan Sertipikat-el dijamin melalui fitur kode QR dan tanda tangan elektronik.

Landasan Teori

1. Teori Efisiensi Kontrak

Teori ini menganalisis bagaimana hukum kontrak dapat memfasilitasi transaksi yang efisien dan memaksimalkan kesejahteraan. Dalam konteks ini, teori efisiensi kontrak akan digunakan untuk mengevaluasi apakah klausul-klausul dalam perjanjian digitalisasi dirancang untuk mencapai hasil yang efisien, seperti proses verifikasi yang cepat, akurat, dan aman dengan alokasi sumber daya yang optimal. Ini mencakup analisis terhadap alokasi risiko, insentif bagi para pihak, dan mekanisme yang menghindari pemborosan sumber daya⁹⁷².

2. Teori Hubungan Kontraktual

Teori ini menekankan bahwa kontrak, terutama yang bersifat jangka panjang dan melibatkan interaksi berkelanjutan seperti kerjasama digitalisasi, tidak hanya diatur oleh dokumen formal semata, tetapi juga oleh norma-norma sosial, kepercayaan, dan kualitas hubungan antarpihak. Teori ini akan digunakan untuk memahami

⁹⁷¹ Rachman, A. M. I., & Hastri, E. D. (2021). Analisis kendala implementasi Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. *Mulawarman Law Review*, 6(2), 91–104. <https://doi.org/10.30872/mulrev.v6i2.646>

⁹⁷² Smith, A. (2011). *The Theory of Moral Sentiments* (D. D. Raphael & A. L. Macfie, Eds.). Cambridge University Press. (Karya asli diterbitkan 1759)

bagaimana aspek komunikasi, koordinasi, dan saling percaya antara BPN Sukoharjo dan pihak ketiga memengaruhi efektivitas pelaksanaan kontrak digitalisasi⁹⁷³. Hal ini akan membantu mengidentifikasi faktor-faktor non-klausula kontrak yang turut berkontribusi pada keberhasilan atau kegagalan kerjasama.

METODE

Bagian ini menguraikan pendekatan, jenis, lokasi, sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini. Metode yang dipilih bertujuan untuk menghasilkan pemahaman yang komprehensif dan mendalam mengenai efektivitas kontrak perjanjian dalam konteks digitalisasi buku tanah.

a. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini digolongkan sebagai penelitian hukum empiris (Soekanto, 2007, h. 10). Pendekatan empiris dipilih karena penelitian tidak hanya berfokus pada norma hukum dalam peraturan perundang-undangan, melainkan juga mengkaji implementasi dan efektivitas norma tersebut dalam praktik nyata, yaitu melalui kontrak perjanjian antara BPN Sukoharjo dengan pihak ketiga. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif⁹⁷⁴. Pendekatan kualitatif memungkinkan peneliti untuk memahami fenomena secara mendalam dari perspektif para pihak yang terlibat, mengidentifikasi faktor-faktor kompleks yang memengaruhi efektivitas kontrak, serta menggali nuansa makna yang tidak dapat diukur secara kuantitatif.

⁹⁷³ Macneil, I. R. (1974). The Many Futures of Contracts. *Southern California Law Review*, 47, 691–816.

⁹⁷⁴ Creswell, J. W. (2014). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (4th ed.). Sage Publications.

b. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo. Lokasi ini dipilih sebagai studi kasus karena BPN Sukoharjo merupakan salah satu kantor pertanahan yang telah mengimplementasikan program digitalisasi buku tanah dan surat ukur melalui kerjasama dengan pihak ketiga, sehingga relevan dengan fokus penelitian.

c. Sumber Data

Data dalam penelitian skripsi merupakan himpunan informasi, baik dalam bentuk angka, fakta, maupun temuan lainnya, yang dikumpulkan secara sistematis untuk mendukung proses analisis.

Data ini berperan penting dalam menjawab rumusan masalah, menguji hipotesis, serta memperkuat argumen yang dikembangkan. Sumber data dapat berasal dari berbagai metode pengumpulan, seperti observasi, wawancara, kuesioner, atau studi literatur. Keakuratan dan relevansi data sangat menentukan validitas serta keandalan hasil penelitian, sehingga proses pengumpulan dan pengolahannya harus dilakukan dengan metode yang tepat dan sesuai dengan pendekatan penelitian yang digunakan. Sumber data merujuk pada segala hal yang dapat menyediakan informasi terkait dengan penelitian yang dilakukan. Dalam penelitian ini, data yang digunakan berasal dari dua jenis sumber data, yaitu data primer dan data sekunder (Santosa, 2018):

1) Data Primer

Data primer didefinisikan sebagai data yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya atau tangan pertama, dikumpulkan secara khusus untuk tujuan penelitian yang sedang berlangsung (Sugiyono, 2018, h. 193). Dalam penelitian ini, jenis data primer yang digunakan adalah: Wawancara Mendalam (*In-depth Interview*): Data ini diperoleh melalui percakapan langsung dengan informan kunci. Informan kunci dalam penelitian ini adalah: Pejabat

atau staf Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sukoharjo yang memiliki wewenang dan terlibat langsung dalam penyusunan, penandatanganan, dan pengawasan kontrak perjanjian dengan pihak ketiga untuk digitalisasi buku tanah.

2) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang telah ada atau telah dikumpulkan oleh pihak lain untuk tujuan yang berbeda, namun relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan (Bungin, 2007, h. 121). Data ini biasanya tersedia dalam bentuk dokumen atau publikasi. Dalam penelitian ini, jenis data sekunder yang digunakan adalah: Dokumen Kontrak Perjanjian: Meliputi salinan dokumen kontrak kerjasama antara BPN Sukoharjo dengan pihak ketiga terkait digitalisasi buku tanah dan surat ukur, termasuk adendum atau lampiran terkait jika ada. Analisis dokumen ini akan difokuskan pada isi kontrak, seperti hak dan kewajiban para pihak, ruang lingkup pekerjaan, jangka waktu, nilai kontrak, serta mekanisme penyelesaian sengketa.

Peraturan Perundang-undangan: Mencakup peraturan hukum yang relevan dengan aspek hukum kontrak (seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik beserta perubahannya) dan aspek hukum pertanahan (seperti Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri ATR/BPN terkait sertifikat elektronik serta dokumen elektronik pertanahan).

Literatur Ilmiah: Terdiri dari buku-buku, jurnal ilmiah, tesis, disertasi, dan artikel yang relevan dengan topik penelitian, khususnya yang membahas teori hukum kontrak, efektivitas kontrak, digitalisasi dokumen, manajemen proyek, dan administrasi pertanahan. Literatur ini akan menjadi dasar konseptual dan pembandingan dalam analisis data primer.

PEMBAHASAN

Bentuk Kontrak Perjanjian BPN Sukoharjo dengan Pihak Ketiga

Kontrak adalah fondasi hubungan hukum antarpihak, diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata sebagai "suatu perbuatan hukum dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya."⁹⁷⁵ Subekti menambahkan, kontrak adalah "peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu."⁹⁷⁶ Intinya, kedua definisi ini menyederhanakan hubungan yang didasarkan pada janji yang mengikat secara hukum (MOCH ISNAENI, 2018).

Pengadaan barang/jasa pemerintah adalah contoh nyata dari perikatan yang lahir dari perjanjian/kontrak. Ini berperan krusial dalam pembangunan nasional, mendorong peningkatan pelayanan publik dan revitalisasi ekonomi di tingkat daerah maupun nasional.⁹⁷⁷

Untuk mencapai tujuan nasional tersebut, diperlukan pengaturan yang memastikan pemenuhan nilai manfaat (*value for money*) sebesar-besarnya. Oleh karena itu, pelaksanaan pengadaan barang/jasa pemerintah diatur secara khusus oleh Peraturan Presiden (Perpres) No. 12 Tahun 2021, yang merupakan perubahan dari Perpres No. 16 Tahun 2018.⁹⁷⁸

Pengadaan Barang/Jasa (PBJ) adalah prioritas dalam pengelolaan keuangan negara, yang kini dioptimalkan

⁹⁷⁵ Indonesia. (1847). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [KUH Perdata], Pasal 1313. Ditetapkan berdasarkan Staatsblad Tahun 1847 No. 23.

⁹⁷⁶ Subekti. (2008). *Hukum Perjanjian* (edisi revisi). Jakarta: Intermasa.

⁹⁷⁷ Suryanto, S. (2020). *Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah: Perspektif Hukum dan Manajemen*. Jakarta: Rajawali Pers.

⁹⁷⁸ Indonesia. (2021). *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*. Jakarta: Sekretariat Negara.

melalui sistem elektronik berbasis teknologi informasi sesuai perundang-undangan. Langkah ini sejalan dengan upaya pemerintah mewujudkan *good governance* melalui reformasi administrasi dan pelayanan publik.

E-katalog menjadi solusi kunci, mempermudah dan mengefisienkan proses PBJ bagi para pelaku. Kehadiran e-katalog diharapkan mampu menciptakan persaingan sehat, mendorong peningkatan kualitas produk dengan harga kompetitif, serta memacu prestasi pelaku usaha domestik. Lebih dari itu, e-katalog menyediakan data dan laporan transaksi PBJ yang akurat di tingkat Kementerian, Lembaga, dan Pemerintah Daerah, meningkatkan transparansi dan akuntabilitas.

Awalnya, proses Pengadaan Barang/Jasa (PBJ) pemerintah dilakukan secara konvensional, melalui pertemuan langsung antara pengguna, penyedia, dan panitia. Namun, metode ini rentan terhadap praktik Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN), yang pada akhirnya merugikan negara dan menurunkan nilai manfaat bagi rakyat (Purwanto dan Djojosoekarto, 2008)⁹⁷⁹.

Dalam upaya menciptakan tata kelola pemerintahan yang bersih, transparan, dan efisien, pengadaan barang dan jasa pemerintah terus mengalami transformasi signifikan⁹⁸⁰. Salah satu inovasi paling menonjol di era modern adalah penggunaan e-Katalog. E-Katalog merupakan sistem informasi elektronik yang memuat daftar, jenis, spesifikasi teknis, harga, dan informasi lain dari barang atau jasa tertentu dari berbagai penyedia, yang disusun dan dikelola oleh Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa

⁹⁷⁹ Purwanto, A., & Djojosoekarto, S. (2008). *Manajemen Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah: Tantangan dan Strategi Pencegahan KKN*. Jakarta: Rajawali Pers.

⁹⁸⁰ Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2023 tentang Percepatan Transformasi Digital di Bidang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

Pemerintah (LKPP) atau instansi lain yang berwenang (LKPP, 2021a)⁹⁸¹.

Secara konseptual, e-Katalog dapat diibaratkan seperti "pusat perbelanjaan daring" khusus untuk instansi pemerintah. Instansi pemerintah, seperti Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), tidak perlu lagi melakukan proses tender yang panjang dan kompleks untuk setiap pengadaan barang atau jasa yang tersedia di e-Katalog. Mereka cukup memilih produk atau jasa yang dibutuhkan langsung dari daftar yang tersedia, yang harganya sudah ditetapkan dan spesifikasinya sudah diverifikasi (LKPP, 2021b).

Manfaat penggunaan e-Katalog sangat beragam dan dirasakan oleh berbagai pihak:

- a. Efisiensi waktu dan biaya: Proses pengadaan menjadi jauh lebih cepat karena tidak memerlukan tahapan tender atau lelang yang memakan waktu. Ini secara langsung mengurangi biaya operasional dan administrasi pengadaan (Dewi & Purnomo, 2022).
- b. Transparansi dan Akuntabilitas: Informasi harga dan spesifikasi produk/jasa tersedia secara publik, sehingga meminimalkan potensi kolusi dan korupsi. Setiap transaksi tercatat secara elektronik, meningkatkan akuntabilitas (Purba & Sari, 2023).
- c. Akses Pasar yang Lebih Luas: Penyedia barang/jasa, termasuk Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM), memiliki kesempatan yang lebih besar untuk berpartisipasi dalam pengadaan pemerintah karena prosesnya lebih sederhana dan terbuka.
- d. Standardisasi dan Kualitas: Barang dan jasa yang masuk e-Katalog telah melewati proses verifikasi dan memenuhi standar kualitas tertentu yang ditetapkan. Ini membantu

⁹⁸¹ Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (LKPP). (2021a). *Pedoman E-Katalog: Sistem Informasi Elektronik untuk Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*. Jakarta: LKPP.

instansi pemerintah mendapatkan produk yang sesuai dengan kebutuhan.

- e. Fleksibilitas: Instansi dapat langsung memilih penyedia yang paling sesuai dengan kebutuhan mereka tanpa harus menunggu selesainya proses lelang.

Penerapan e-Katalog secara kuat diatur dalam peraturan perundang-undangan pengadaan barang/jasa pemerintah. Landasan utamanya adalah Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Pasal 38 Perpres ini secara spesifik menyebutkan bahwa metode pemilihan penyedia dapat dilakukan melalui pembelian langsung melalui Katalog Elektronik (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional 2021) (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional 2021). Selain itu, Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (PerLKPP) yang lebih teknis juga diterbitkan untuk mengatur detail penggunaan dan pengelolaan e-Katalog, termasuk tata cara pendaftaran penyedia, katalogisasi produk, hingga proses transaksinya (LKPP, 2021a).

Dalam konteks digitalisasi buku tanah dan surat ukur oleh Kementerian ATR/BPN, penggunaan e-Katalog menjadi strategi yang sangat relevan. Mengingat kebutuhan yang besar akan jasa digitalisasi dan keterbatasan sumber daya internal BPN, e-Katalog memungkinkan Kantor Pertanahan seperti BPN Sukoharjo untuk:

- a. Memilih Penyedia Jasa Digitalisasi yang Terpercaya: Melalui e-Katalog, BPN dapat memilih perusahaan yang sudah terdaftar, terverifikasi, dan memiliki rekam jejak dalam jasa digitalisasi arsip, sesuai dengan spesifikasi teknis yang dibutuhkan Kementerian ATR/BPN.
- b. Mempercepat Proses Pengadaan: Dengan langsung memilih dari e-Katalog, waktu pengadaan dapat dipersingkat secara drastis, sehingga proyek digitalisasi

dapat segera dimulai tanpa menunggu proses lelang yang berbulan-bulan.

- c. Menjamin Kualitas Jasa: Penyedia jasa di e-Katalog yang sudah terdaftar untuk jasa digitalisasi diharapkan sudah memenuhi standar kualitas yang ditetapkan oleh LKPP dan Kementerian ATR/BPN.

Oleh karena itu, e-Katalog bukan hanya sekadar platform belanja, melainkan instrumen vital dalam mendorong efisiensi dan transparansi pengadaan barang/jasa pemerintah, termasuk dalam mendukung program-program strategis seperti digitalisasi arsip pertanahan.

Tata cara pembelian barang dan jasa melalui e-katalog disebut dengan E-Purchasing. Pembelian E-Purchasing ini terdapat tiga metode yaitu: minikompetisi, competitive catalogue dan negosiasi harga. Dari hasil wawancara dengan salah satu pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo pada saat melakukan perjanjian dengan pihak ketiga dalam verifikasi BU & SU secara elektronik menggunakan kontrak perjanjian e-katalog dengan metode e-purchasing Negosiasi Harga.

Bentuk kontrak perjanjian yang digunakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sukoharjo dalam menjalin kerjasama dengan pihak ketiga untuk digitalisasi buku tanah dan surat ukur memiliki karakteristik yang penting untuk dianalisis efektivitasnya. Berdasarkan observasi dokumen dan wawancara, bentuk kontrak ini umumnya merupakan kontrak baku (standar) yang disusun oleh pihak BPN sebagai pemberi kerja, dengan penyesuaian minimal pada detail teknis atau spesifikasi pekerjaan sesuai dengan penawaran dari penyedia jasa yang terpilih melalui mekanisme e-katalog.

Dalam konteks Teori Efisiensi Kontrak, penggunaan kontrak baku dapat dipandang sebagai upaya untuk mengurangi *transaction costs* dalam proses pengadaan. Dengan adanya format yang telah distandarisasi, waktu dan sumber daya yang diperlukan untuk negosiasi klausul-

klausul dasar dapat diminimalisir (Coase, 1937). Hal ini sejalan dengan tujuan pengadaan barang/jasa pemerintah melalui e-katalog yang menekankan efisiensi dan transparansi. Kontrak baku ini umumnya mencakup elemen-elemen fundamental seperti:

- a. Identitas Para Pihak: Menjelaskan secara jelas identitas BPN Sukoharjo sebagai Pemberi Kerja dan pihak ketiga sebagai Pelaksana Pekerjaan.
- b. Ruang Lingkup Pekerjaan: Menjelaskan secara rinci tugas dan tanggung jawab pihak ketiga, meliputi tahapan verifikasi data di sistem komputerisasi dengan warkah fisik, pencocokan data buku tanah dengan *website* Kementerian ATR/BPN, serta proses digitalisasi dokumen. Kejelasan ruang lingkup ini esensial untuk meminimalisir ambiguitas dan sengketa di kemudian hari, sejalan dengan prinsip kepastian objek dalam syarat sah perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdota).
- c. Jangka Waktu Pelaksanaan: Menentukan periode waktu dimulainya dan berakhirnya pekerjaan. Ini merupakan klausul penting dalam mengukur efisiensi waktu pelaksanaan proyek.
- d. Nilai Kontrak dan Mekanisme Pembayaran: Merinci besaran biaya jasa yang disepakati dan jadwal serta syarat-syarat pembayaran. Kejelasan klausul ini memberikan kepastian finansial bagi kedua belah pihak.
- e. Hak dan Kewajiban Para Pihak: Memuat hak BPN untuk mengawasi dan memberikan arahan, serta kewajiban pihak ketiga untuk melaksanakan pekerjaan sesuai standar dan menjaga kerahasiaan data. Sebaliknya, hak pihak ketiga untuk menerima pembayaran dan kewajiban BPN untuk memfasilitasi akses data juga dijelaskan.

Meskipun e-katalog telah memfasilitasi proses penawaran dan pemilihan secara digital, penandatanganan kontrak akhir antara BPN Sukoharjo dan pihak ketiga masih dilakukan secara manual/tatap muka (Wawancara dengan bapak Diar

selaku PPK)⁹⁸². Fenomena ini menghadirkan sebuah paradoks antara modernisasi pengadaan dengan formalitas hukum tradisional. Dari perspektif Teori Hubungan Kontraktual, proses penandatanganan fisik ini, meskipun menimbulkan *transaction costs* tambahan, dapat berfungsi sebagai momen krusial untuk membangun dan memperkuat komitmen serta kepercayaan antarpihak (Macneil, 1974). Pertemuan tatap muka dapat memfasilitasi komunikasi non-verbal yang penting untuk pembentukan hubungan kerjasama yang kuat. Namun, hal ini juga dapat menjadi *bottleneck* jika tidak dikelola dengan baik, berpotensi menghambat efisiensi keseluruhan proses yang telah diupayakan melalui e-katalog.

Efektivitas Kontrak Perjanjian BPN Sukoharjo dengan Pihak Ketiga

Efektivitas adalah hubungan antara hasil dan tujuan, atau dapat diartikan sebagai ukuran sejauh mana suatu kebijakan, prosedur, dan kegiatan organisasi mencapai tujuannya. Efektivitas juga berkaitan dengan tingkat keberhasilan operasi dalam suatu perusahaan, di mana suatu kegiatan dikatakan efektif jika memiliki pengaruh signifikan terhadap kemampuan memberikan pelayanan publik dengan baik. Efektivitas menggambarkan sejauh mana tujuan organisasi tercapai. Jika tujuan organisasi tercapai, maka organisasi tersebut dianggap efektif. Indikator efektivitas menunjukkan dampak (outcome) dari keluaran (output) program dalam mencapai tujuan yang ditetapkan. Semakin besar kontribusi output terhadap pencapaian tujuan, maka semakin efektif pula proses kerja organisasi (Agusti & Mahmuda, 2021, p. 70).

Efektivitas berasal dari kata "efektif," yang dalam bahasa Inggris berarti *effective*, yaitu berhasil. Efektivitas mengacu

⁹⁸² Wawancara dengan pegawai BPN Analisis Sumber Daya Manusia Aparatur Pertama Kabupaten Sukoharjo

pada kemampuan dalam melaksanakan tugas atau fungsi suatu organisasi tanpa adanya tekanan dalam pelaksanaannya. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diinginkan dan hasil yang tercapai. Dalam konteks hukum, efektivitas diartikan sebagai indikator keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan, yaitu sejauh mana tujuan tersebut dapat tercapai sesuai rencana (Soekanto, 1976). Tujuan dari pelaksanaan kontrak elektronik menurut hukum positif di Indonesia adalah tercapainya ketertiban, kepastian, dan keadilan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi elektronik. Oleh karena itu, untuk mencapai tujuan tersebut, perlu dipahami terlebih dahulu konsep kontrak.

Efektivitas adalah penggunaan sumber daya, sarana, dan prasarana dalam jumlah tertentu yang secara sadar ditetapkan untuk menghasilkan barang atau jasa. Efektivitas mengukur sejauh mana sasaran yang telah ditetapkan tercapai; semakin dekat hasil kegiatan dengan sasaran, semakin tinggi efektivitasnya. Efektivitas menunjukkan tingkat keberhasilan pencapaian tujuan suatu perusahaan dan dapat dijadikan tolak ukur dari output yang dihasilkan. Pencapaian efektivitas perusahaan dapat dilihat dari bagaimana unsur-unsur utama sistem organisasi saling mempengaruhi, baik untuk memudahkan maupun menghambat pencapaian tujuan perusahaan. Sedangkan efisiensi berkaitan dengan bagaimana perusahaan mengoptimalkan penggunaan sumber daya untuk mendukung kegiatan operasional (Rahmadhani, 2018, p. 26).

Efektivitas kontrak perjanjian antara BPN Sukoharjo dengan pihak ketiga dalam digitalisasi buku tanah dan surat ukur merupakan kunci keberhasilan implementasi sertifikat elektronik. Berdasarkan hasil wawancara dengan penulis (Wawancara dengan bapak Diar Rudyanto], 22 Mei 2025), pihak ketiga sebagai verifikator berhasil menyelesaikan target 100.000 dokumen yang dialihkan dalam proses

verifikasi buku tanah dan surat ukur elektronik dalam waktu tiga bulan sesuai kesepakatan. Dokumen yang diverifikasi juga telah sesuai dengan aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP), Sistem Informasi Pertanahan (SITATA), serta buku tanah dan surat ukur fisik. Keberhasilan ini dapat dianalisis melalui lensa Teori Hubungan Kontraktual dan Teori Efisiensi Kontrak.

Selain efisiensi, akurasi hasil verifikasi adalah indikator penting efektivitas. Pihak ketiga berhasil memverifikasi dokumen sesuai dengan standar aplikasi KKP dan SITATA, serta buku tanah dan surat ukur fisiknya. Hal ini tidak terlepas dari peran hubungan kontraktual yang terjalin antara BPN Sukoharjo dan pihak ketiga. Teori Hubungan Kontraktual menekankan bahwa kontrak tidak hanya ditentukan oleh klausul formal, tetapi juga oleh norma-norma non-kontraktual seperti kepercayaan, komunikasi, dan adaptasi (Macneil, 1974).

Keberhasilan verifikasi buku tanah dan surat ukur oleh pihak ketiga dalam waktu yang efisien dan dengan tingkat akurasi tinggi memiliki implikasi langsung terhadap tujuan utama penerbitan sertifikat elektronik yang sah dan aman. Data yang terverifikasi dan dialihmediakan dengan benar menjadi fondasi yang kuat bagi kepastian hukum dan perlindungan hukum atas hak tanah dalam format digital (Nafan, 2022). Efektivitas kontrak ini secara tidak langsung juga berkontribusi pada peningkatan nilai *registering property* dalam rangka memperbaiki peringkat kemudahan berusaha (*Ease of Doing Business* - EoDB) Indonesia (Syawawi, 2019). Dengan demikian, kerjasama yang efektif antara BPN dan pihak ketiga tidak hanya menunjang modernisasi pelayanan pertanahan, tetapi juga memperkuat jaminan keamanan dan keabsahan data pertanahan di era digital.

SIMPULAN

Digitalisasi administrasi pertanahan merupakan langkah fundamental dalam modernisasi layanan publik di Indonesia, dengan tujuan utama menciptakan sertifikat elektronik yang sah dan aman. Inisiatif ini tidak hanya meningkatkan efisiensi dan transparansi, tetapi juga mengatasi kerentanan sertifikat konvensional terhadap pemalsuan, kehilangan, dan kerusakan. BPN Sukoharjo, sebagai bagian dari implementasi program nasional, telah menunjukkan efektivitas yang signifikan dalam upaya digitalisasi buku tanah dan surat ukur melalui kerjasama dengan pihak ketiga.

Analisis menggunakan Teori Efisiensi Kontrak dan Teori Hubungan Kontraktual menunjukkan bahwa kontrak perjanjian antara BPN Sukoharjo dengan pihak ketiga dalam proses verifikasi *pra Buku Tanah Elektronik (pra BT-el)* berjalan efektif. Keberhasilan penyelesaian target 100.000 dokumen dalam waktu tiga bulan, dengan akurasi data yang sesuai standar aplikasi KKP, SITATA, dan fisik warkah, adalah bukti nyata dari efisiensi yang tercipta. Efisiensi ini didukung oleh klausul kontrak yang jelas mengenai target dan standar kualitas, serta insentif yang mendorong kinerja. Selain itu, Teori Hubungan Kontraktual menyoroti peran penting komunikasi, koordinasi, dan pengawasan berkelanjutan oleh BPN, yang memastikan akurasi data dan meminimalkan potensi kendala. Meskipun proses pengadaan menggunakan e-katalog, formalitas penandatanganan kontrak secara manual, meski sedikit menambah *transaction costs*, tetap dianggap memberikan legitimasi dan membangun komitmen yang kuat antar pihak.

Secara keseluruhan, efektivitas kontrak perjanjian ini menjadi fondasi krusial bagi terwujudnya sertifikat elektronik. Data yang valid dan akurat hasil verifikasi pihak ketiga akan menjadi dasar hukum yang kuat, meningkatkan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Abdul Latif, A. S., Azman Ali, N., Ishan, Z., Jaharuddin, N. S., Hassan, R., & Abdul Latif, A. (2023). Effects of Contract Governance on the Relation of Partnership Critical Success Factors and the Performance of Malaysia Public-Private Partnership Initiatives. *International Journal of Financial Studies*, 11(3), 109. <https://doi.org/10.3390/ijfs11030109>.

Adinegoro, K. R. R. (2023). Analisis transformasi digital layanan publik pertanahan: Hak Tanggungan Elektronik pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang. *Jurnal Administrasi Publik*, 19(1), 26–49. <https://doi.org/10.52316/jap.v19i1.135>.

Anindyati, Farista Dewi, Abdul Haris Farid, and Dwi Wulan Titik Andari. 2020. “Urgensi Autentikasi Dan Legalisasi Arsip Pertanahan Hasil Digitalisasi.” *Tunas Agraria* 3 (3). <https://doi.org/10.31292/jta.v3i3.121>.

Creswell, J. W. (2014). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (4th ed.). Sage Publications.

Ellitan. 2009. “No Title طرق تدريس اللغة العربية.” *Экономика Региона* 19 (19): 19.

Fitrianingsih, F., Riyadi, R., & Suharno, S. (2020). Evaluasi Digitalisasi Arsip Pertanahan dan Peta Bidang Tanah Terintegrasi Menuju Pelayanan Online pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar. *Jurnal Tunas Agraria*, 1(2), 57–79.

Harahap, M. Y. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumnus.

Indonesia. (1847). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [KUH Perdata], Pasal 1313. Ditetapkan berdasarkan Staatsblad Tahun 1847 No. 23.

Indonesia. (1847). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [KUH Perdata], Pasal 1313. Ditetapkan berdasarkan Staatsblad Tahun 1847 No. 23.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. 2021. “Peraturan Menteri Agraria Dan

Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.” *Jaringan Dokumentasi Dan Informasi Hukum Badan Pemeriksaan Keuangan Republik Indonesia (JDIH BPK RI)*, 1–30.

Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (LKPP). (2021a). *Pedoman E-Katalog: Sistem Informasi Elektronik untuk Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*. Jakarta: LKPP.

Macneil, I. R. (1974). The Many Futures of Contracts. *Southern California Law Review*, 47, 691–816.

Mariyani, E. (2018). *Asas-asas Hukum Perjanjian dalam KUH Perdata dan Penerapannya dalam Praktik*. Yogyakarta: Deepublish.

Moeljatno. (2002). *Asas-asas Hukum Perdata*. Jakarta: Rineka Cipta.

Muhammad, A. (1992). *Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Mujiburohman. (2021). *Implementasi Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan dalam Meningkatkan Efisiensi Pelayanan Pertanahan*. *Jurnal Teknologi Informasi dan Sistem*, 5(2), 123-130.

Pemerintah Republik Indonesia. 2004. “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.” *Undang-Undang No.5 Tahun 1960*, no. 1: 1–5.

Prodjodikoro, R. W. (1974). *Asas-asas Hukum Perdata*. Bandung: Sumur.

Purwanto, A., & Djojosoekarto, S. (2008). *Manajemen Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah: Tantangan dan Strategi Pencegahan KKN*. Jakarta: Rajawali Pers.

Republik Indonesia. 1997. “PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.” *Icassp* 21 (3): 295–316.

Salim, H. S. (2003). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

Silviana, Ana. 2021. "Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Administrative Law and Governance Journal* 4 (1): 51–68.

Smith, A. (2011). *The Theory of Moral Sentiments* (D. D. Raphael & A. L. Macfie, Eds.). Cambridge University Press. (Karya asli diterbitkan 1759)

Sofwan, S. S. M. (1986). *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Alumni.

Subekti. (2008). *Hukum Perjanjian* (edisi revisi). Jakarta: Intermasa.

Subekti. (1987). *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.

Suryanto, S. (2020). *Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah: Perspektif Hukum dan Manajemen*. Jakarta: Rajawali Pers.