

Menggali Potensi Non-Fungible Token (NFT) dalam Administrasi Pertanahan : Kajian di Provinsi DKI Jakarta

**Arya Teges Khithobi¹⁾, Eka Ratna Sari²⁾, Nurul Azimah Achfan³⁾, Ananda Islami
Auliya Putri⁴⁾, Eka Suci Rohmadani⁵⁾, Putu Aditya Ferdian Ariawantara⁶⁾**

Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Airlangga,
Surabaya, Jawa Timur, Indonesia

arya.teges.khithobi-2021@fisip.unair.ac.id, eka.ratna.sari-2021@fisip.unair.ac.id,
nurul.azimah.achfan-2021@fisip.unair.ac.id, ananda.islami.auliya-
2021@fisip.unair.ac.id, eka.suci.rohmadani-2021@fisip.unair.ac.id,
putu.aditya.ferdian.ariawantara@fisip.unair.ac.id

ABSTRACT

Land is an important legal object that can be utilized by the community if it has the right to ownership of the land to be used. However, currently there are many land administration problems in various regions in Indonesia, one of which also occurs in the implementation of land administration in DKI Jakarta Province. From the existence of these problems, it can harm landowners in the DKI Jakarta Region. Researchers use qualitative research methods so that the research conducted can be more in-depth and accurate. The discussion found from this writing is that there are several problems that occur in land administration in DKI Jakarta, including the existence of people who do not use the land ownership publication system because there are still people who believe in the use of customary law, the emergence of land mafia actors who always falsify certificates for one's land ownership, and also problems in the form of KKN behavior carried out by several irresponsible land officials. On the basis of this, the author offers an NFT technology strategy, namely by digitizing land certificates by providing secret codes that will not be the same between one certificate and another. From the results of the research conducted by the author, the author concludes that there is potential for the implementation of NFT technology in the land administration of DKI Jakarta.

Keywords: *Land Administration, Jakarta, NFT, Potential*

ABSTRAK.

Tanah merupakan objek hukum penting yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat apabila memiliki hak atas kepemilikan tanah yang akan digunakan. Akan tetapi saat ini banyak bermunculan permasalahan administrasi pertanahan di berbagai daerah di Indonesia salah satunya juga terjadi di penyelenggaraan administrasi pertanahan di Provinsi DKI Jakarta. Dari adanya permasalahan-permasalahan tersebut dapat merugikan para pemilik tanah di Daerah DKI Jakarta. Periset menggunakan metode penelitian kualitatif agar riset yang dilakukan dapat lebih mendalam dan akurat. Pembahasan yang ditemukan dari penulisan ini yaitu bahwa terdapat beberapa permasalahan yang terjadi pada administrasi pertanahan di DKI Jakarta

diantaranya yaitu masih adanya masyarakat yang tidak menggunakan sistem publikasi kepemilikan tanah karena masih ada masyarakat yang percaya dengan penggunaan hukum adat, munculnya pelaku mafia tanah yang senantiasa melakukan pemalsuan sertifikat terhadap pemilikan tanah seseorang, dan juga adanya permasalahan berupa perilaku KKN yang dilakukan oleh beberapa pejabat pertanahan yang kurang bertanggung jawab. Atas dasar hal tersebut penulis menawarkan adanya strategi teknologi NFT yaitu dengan melakukan digitalisasi terhadap sertifikat tanah dengan memberikan kode-kode rahasia yang tidak akan sama antara satu sertifikat dengan sertifikat lainnya. Dari hasil riset yang dilakukan oleh penulis, penulis menyimpulkan bahwa terdapat potensi implementasi teknologi NFT pada administrasi pertanahan DKI Jakarta

Kata kunci: *Administrasi Pertanahan, Jakarta, NFT, Potensi*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan objek hukum yang sangat penting bagi manusia dan dapat digunakan apabila terdapat hak atas kepemilikan tanah. Namun, di Indonesia masih terdapat berbagai masalah dalam administrasi pertanahan, termasuk masalah-masalah terkait dengan sertifikat tanah palsu, keberadaan tanah yang belum terdaftar, dan pengalihan kepemilikan tanah yang tidak sah. Pengakuan atas kepemilikan tanah menjadi hal yang sangat penting saat ini, jika tidak benar maka hal tersebut dapat menyebabkan konflik di antara pihak yang memerlukan tanah tersebut. Selain itu, penyelesaian konflik sengketa tanah melibatkan banyak pihak, termasuk negara dan Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM). Hal tersebut berpeluang menjadikan permasalahan kasus sengketa tanah tidak pernah ada habisnya. Bahkan, Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mengungkapkan pada kurun waktu 2018 hingga tahun 2020, mereka telah menangani 185 kasus pertanahan yang memiliki indikasi adanya campur tangan mafia tanah (Nur'Ainiyah, 2022).

Bentuk kasus campur tangan mafia tanah cukup beragam, termasuk dalam penerbitan sertifikat tanah palsu yang merugikan pemilik tanah sah dan pihak lain yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Proses administrasi pertanahan di Jakarta juga terbilang rumit dan memakan waktu lama, sehingga penerapan *Non-Fungible Token* (NFT) di Provinsi DKI Jakarta menjadi penting. Mengingat pada era saat ini, perkembangan teknologi yang terjadi sangat masif. Hal ini yang menyebabkan munculnya banyak inovasi teknologi baru seperti *Non-Fungible Token* (NFT) tersebut. *Non-Fungible Token* (NFT) muncul pertama kali ke publik pada konferensi Seven on Seven New Museum, New York yang diciptakan oleh Kevin McCoy pada 2014 dengan nama "*Quantum*" (Capone, 2021). Adapun demikian dengan dilakukan penerapan teknologi NFT pada administrasi pertanahan, diharapkan dapat mengatasi masalah-masalah tersebut dan meningkatkan keamanan serta efektivitas administrasi pertanahan di Indonesia khususnya di Provinsi DKI Jakarta.

Riset dengan tema terkait sudah pernah dilakukan sebelumnya. Pertama, ada riset dengan judul “*Non-Fungible Token: A Systematic Review and Research Agenda*” oleh Bao dan Roubaud (2022). Riset ini membahas tentang analisis keadaan literatur mengenai NFT dengan fokus pada domain ekonomi dan keuangan. Riset ini menjelaskan bahwa riset yang membahas tentang NFT pada saat ini lebih membahas penetapan harga NFT sebagai aset untuk investasi. Kedua, ada riset yang berjudul “*Tinjauan Yuridis Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Dibalik Nama Tanpa Persetujuan Pemegang Hak (Studi Kasus: Mafia Tanah ART Nirina Zubir)*” oleh Pastika *et al.* (2022). Riset ini membahas tentang tanggung jawab atau keabsahan Notaris/PPAT dalam pembuatan akta menjual hak atas tanah yang dialami oleh Nirina Zubir selaku korban mafia tanah. Riset ini menjelaskan bahwa terdapat unsur penipuan dalam kasus Nirina Zubir sehingga jual beli tanah dan bangunan yang telah dilakukan oleh pelaku seharusnya batal di mata hukum. *Research gap* dari kedua riset di atas adalah kurangnya kajian tentang aspek hukum dan regulasi terkait NFT di Indonesia dalam riset pertama, serta kurangnya penjelasan tentang upaya pemerintah dalam mengatasi praktik mafia tanah di Indonesia dalam riset kedua. Oleh karena itu, dalam riset yang tim periset lakukan juga menganalisis aspek hukum dan regulasi terkait NFT di Indonesia dan upaya pemerintah dalam mengatasi praktik mafia tanah.

Penerapan NFT pada administrasi pertanahan di Provinsi DKI Jakarta dapat menjadi terobosan baru dalam pengelolaan aset-aset pemerintah. Adanya potensi penghematan biaya dan waktu dengan menerapkan NFT dalam administrasi pertanahan, seperti pencatatan inventaris aset dan lainnya. Penggunaan NFT juga dapat meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam administrasi pertanahan, karena semua aset dan transaksi akan tercatat secara digital dan mudah dilacak. Selain itu, Penerapan NFT pada administrasi pertanahan di Jakarta juga sejalan dengan visi pemerintah dalam menciptakan tata kelola pemerintahan yang baik dan mendorong penggunaan teknologi digital untuk meningkatkan pelayanan publik di bidang administrasi pertanahan. Solusi yang ditawarkan dapat memberikan sumbangsih dalam beberapa poin *Sustainable Development Goals* (SDGs), yaitu pada poin 9 (9.2.1, 9.5.1) yang mencakup inovasi dan pengembangan industri di sektor administrasi publik; poin 11 (11.1.1, 11.3.1, 11.3.2) yang berfokus pada perbaikan sistem administrasi kota; dan poin 16 (16.3.2, 16.6.2, 16.7.1) yang meliputi peningkatan transparansi, akuntabilitas, dan integritas dalam pengelolaan aset dan dokumen penting (Kementerian PPN, 2017). Dengan memindahkan sertifikat tanah ke dalam *blockchain* dan menyimpannya dalam bentuk NFT, pemerintah dapat meminimalisir adanya campur tangan mafia tanah dalam administrasi pertanahan dan meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan publik.

Tujuan riset ini untuk memperoleh dua manfaat, yaitu akademis dan praktis. Manfaat akademis riset ini adalah sejalan dengan ilmu administrasi publik lebih tepatnya pada administrasi pertanahan, sedangkan manfaat praktisnya adalah

pemerintah memberikan solusi kebijakan atas permasalahan administrasi pertanahan di Provinsi DKI Jakarta, masyarakat sebagai pembaca riset ini lebih memahami tentang NFT, dan dalam riset lanjutan, memberikan referensi pada periset selanjutnya yang ingin melakukan riset tentang penerapan NFT. Berikutnya terdapat pula keutamaan Riset hendak penulissoroti yakni NFT, dimana inovasi teknologi ini sering kali terabaikan dan bahkan tidak diterapkan. Sehingga dengan adanya riset terkait dapat membantu dalam mengedukasi masyarakat untuk mengetahui kegunaan NFT yang bersifat unik, di mana NFT tidak dapat disalin ataupun dibagi dan hanya dapat dimiliki oleh satu orang. Dengan ini NFT akan dapat berkontribusi dengan baik di dalam kehidupan masyarakat. Selain itu, riset ini menargetkan temuan yakni NFT sebagai aset digital pada jaringan *blockchain* yang memiliki kode identifikasi serta memiliki metadata yang unik dan berbeda antara satu dengan yang lainnya. Oleh karena itu, dalam riset difokuskan pada NFT sebagai suatu alat inovatif berbasis pada teknologi dengan tujuan untuk mengatasi berbagai permasalahan yang sedang dihadapi oleh administrasi pertanahan di Provinsi DKI Jakarta. terakhir, kontribusi riset terhadap ini terhadap Ilmu Pengetahuan administrasi pertanahan adalah suatu usaha dan manajemen yang memiliki kaitan penyelenggaraan kebijaksanaan pemerintah di bidang pertanahan dengan mengerahkan sumber daya untuk mencapai tujuan sesuai dengan ketentuan dan amanat perundang-undangan yang berlaku. Dapat disimpulkan administrasi pertanahan merupakan bagian dari administrasi publik. Hal ini dikarenakan administrasi pertanahan merupakan upaya pemerintah menyelenggarakan kebijaksanaan di bidang pertanahan.

Berdasarkan data-data yang telah dijabarkan tersebut diperoleh rumusan permasalahan, antara lain: (a) Apa bentuk permasalahan yang terjadi di administrasi pertanahan Provinsi DKI Jakarta dan (b) Apa yang menjadi kendala dalam penerapan NFT di administrasi pertanahan Provinsi DKI Jakarta. Rumusan permasalahan yang disusun tersebut bertujuan untuk mengetahui bentuk permasalahan yang terjadi di administrasi pertanahan Provinsi DKI Jakarta, mengetahui peran NFT dalam mengatasi permasalahan administrasi pertanahan di Provinsi DKI Jakarta, dan mengetahui kendala dalam penerapan NFT di administrasi pertanahan Provinsi DKI Jakarta.

METODE PENELITIAN

Lokasi Riset

Provinsi DKI Jakarta dipilih sebagai lokasi riset karena terdapat kasus mafia tanah. Korban dari kasus tersebut tidak terbang pilih. Nirina Zubir yang berprofesi sebagai artis turut menjadi korban dalam salah satu kasus mafia tanah (Bhawika Wimala Pastika et al., 2022). Hal ini menunjukkan kalau kasus mafia tanah telah mencapai tahap yang mengkhawatirkan. Apabila seorang artis yang memiliki pengaruh besar di media bisa menjadi korban, masyarakat biasa tentu tidak terkecuali. Oleh karena itu, Provinsi DKI Jakarta sangat menarik dan cocok menjadi tempat dalam

melakukan riset ini yang berlangsung selama 5 bulan untuk memaksimalkan data yang diperoleh agar lebih faktual.

Desain Riset

Riset ini menggunakan jenis riset deskriptif kualitatif. Dalam riset ini, data sertifikat hak atas tanah terdapat pada bagian ATR/BPN sebagai dasar untuk mengidentifikasi permasalahan. Adapun hal tersebut dilakukan untuk mengatasi adanya sertifikat ganda serta terjadinya tumpang tindih sehingga dapat memberikan jawaban mengenai permasalahan tersebut. Data yang harus disiapkan untuk riset ini adalah berbagai data sekunder, seperti grafik ikhtisar, Hak Guna Tanah Umum (GUPT), peta batas wilayah, rencana tanah dan citra, serta satelit wilayah yang akan dikaji lebih dalam. Di samping itu, data juga diperoleh melalui sistem komputerisasi kantor pertanahan dengan cara mengunduh beberapa data yang dibutuhkan, seperti unduh persil bidang-bidang tanahnya. Adapun hasil riset kualitatif lebih mengutamakan makna daripada generalisasi.

Tahapan Riset

Pada penerapan *Non-Fungible Token* (NFT) pada administrasi pertanahan dengan jenis riset deskriptif kualitatif memerlukan langkah-langkah berikut: 1) Identifikasi permasalahan dan tujuan riset: riset ini bertujuan mengeksplorasi kemungkinan penerapan NFT pada administrasi pertanahan dengan mengidentifikasi permasalahan yang terkait dengan sistem administrasi pertanahan yang saat ini digunakan; 2) Penentuan sampel: Sampel dalam riset ini terdiri dari sertifikat hak atas tanah yang tersedia pada bagian ATR/BPN sebagai dasar untuk mengidentifikasi permasalahan dan kemungkinan penerapan NFT pada administrasi pertanahan; 3) Pengumpulan data: Data dikumpulkan dengan cara studi dokumen dan wawancara dengan pihak terkait, seperti pejabat ATR/BPN, spesialis blockchain, dan masyarakat korban mafia tanah. Dokumen yang diteliti meliputi sertifikat tanah, dokumen administrasi lainnya, serta literatur yang terkait dengan NFT dan administrasi pertanahan; 4) Analisis data: Data yang dikumpulkan dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan teknik analisis data seperti reduksi data, display data, dan verifikasi data. Selain itu, analisis data akan melibatkan proses klasifikasi data dan interpretasi data; 5) Interpretasi hasil: Hasil analisis data akan diinterpretasikan untuk menghasilkan temuan yang relevan dengan tujuan riset dan dijelaskan dalam bentuk laporan riset.

Objek atau Variabel Riset

Menurut Sugiyono (2012) dalam Mahsitah, I. S., dan Mahmudi, M. (2021) definisi dari variabel riset yakni suatu hal yang berbentuk dan ditetapkan periset untuk dipelajari secara mendalam, selanjutnya penarikan kesimpulan. Berikut adalah variabel riset dari riset yang sedang tim periset lakukan: a) Tingkat pendidikan: Tingkat pendidikan digunakan dalam riset ini untuk mengetahui hubungan antara tingkat pendidikan dengan masyarakat yang menjadi korban mafia tanah. Tingkat pendidikan

akan terbagi menjadi: tidak tamat SD atau setara; SD atau setara; SMP atau setara; SMA atau setara; serta pendidikan tinggi. Tingkat pendidikan akan menjadi variabel ordinal; b) Kelompok sosial: Kelompok sosial digunakan dalam riset ini untuk mengetahui hubungan antara kelompok sosial dengan masyarakat yang menjadi korban mafia tanah. Kelompok Sosial akan terbagi menjadi: Baby Boomers dengan kisaran usia 57-75 tahun; Generasi X dengan kisaran usia 43-58 tahun; Generasi Y dengan kisaran usia 26-42 tahun; serta Generasi Z dengan kisaran usia 9-24 tahun (Slootweg dan Rowson, 2018). Kelompok sosial akan menjadi variabel ordinal; c) Perilaku anti korupsi: Berdasarkan skala pengukuran, kasus mafia tanah membutuhkan indikator sebagai pengukur ketepatan riset. Adapun indikator yang ada yakni: penyyuapan, gratifikasi, pemerasan, dan nepotisme (Badan Pusat Statistik, 2021).

Indikator tersebut nantinya menjadi sebuah pengukur yang akan dilakukan secara tepat. Kemudian dalam riset terdiri dari variabel independen dan dependen. Adapun variabel memiliki keterkaitan satu sama lainnya: a) Penerapan NFT pada administrasi pertanahan di Provinsi DKI Jakarta (variabel independen); b) Efektivitas administrasi pertanahan di Provinsi DKI Jakarta (variabel dependen).

Teknik Analisis Data

Teknik analisis data pada riset kualitatif menggunakan Nvivo dan *systematic review*. Menurut Miles dan Huberman, proses analisis data ini terdiri dari tiga proses tahap yang terjadi secara bersamaan dengan tahapan: a) reduksi data; b) penyajian data; c) triangulasi; d) menarik kesimpulan.

Penyimpulan Hasil Riset

Berdasarkan hasil penjabaran, dapat disimpulkan bahwa dalam sebuah riset kualitatif ini akan dianalisis menggunakan Nvivo dan *systematic review*. Adapun harapan tim periset dengan adanya penerapan teknologi NFT pada bidang administrasi pertanahan di Provinsi DKI Jakarta dapat menjadi terobosan baru dalam pengelolaan aset-aset pemerintah. Oleh karena itulah, adanya riset yang dilakukan ini harus benar-benar tepat dan informasi yang dicantumkan juga harus faktual, sehingga nantinya dapat bermanfaat bagi para pembaca literatur.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bentuk Permasalahan dan Urgensi Implementasi NFT di Administrasi Pertanahan Provinsi DKI Jakarta

Indonesia kerap kali menghadapi masalah administrasi pertanahan termasuk sertifikat tanah palsu dan pengalihan kepemilikan tanah yang tidak sah, tidak terkecuali di Provinsi DKI Jakarta. Berdasarkan hasil *Systematic Literature Review* yang telah dilakukan, ditemukan beberapa bentuk permasalahan pada administrasi pertanahan di Provinsi DKI Jakarta, seperti: 1) Proses administrasi di kelurahan belum terdigitalisasi; 2) Birokrasi pertanahan yang rumit di kelurahan; 3) Masih adanya sengketa tanah dan lahan; 4) Masih adanya mafia tanah; 5) Kurangnya transparansi pada status tanah

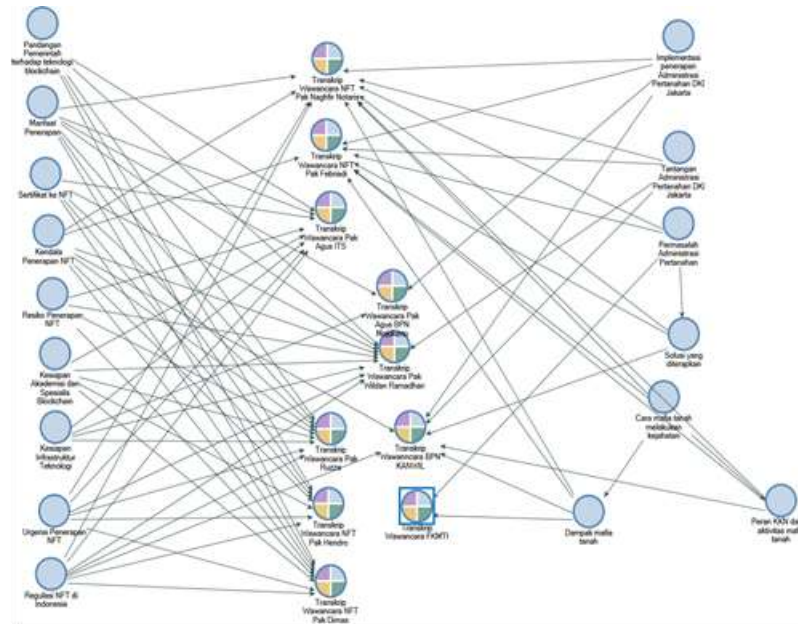
rumah susun. Hal ini menunjukkan bahwa perkembangan Provinsi DKI Jakarta yang begitu pesat dalam bidang teknologi di Indonesia nyatanya tidak efektif dalam penerapannya.

Tabel 4.2.2 *Systematic Literature Review (SLR)*

<i>Author(s) (Year)</i>	<i>Journal Names (Index)</i>	<i>Research Field</i>	<i>Methodology</i>	<i>Result</i>
Lusiana dan Hafizh (2021)	Jurnal Riset Jakarta (SINTA 5)	Teknologi	Pembuatan Model	<ol style="list-style-type: none">1. Proses administrasi di kelurahan belum terdigitalisasi2. Birokrasi pertanahan yang rumit di kelurahan3. Masih adanya sengketa tanah dan lahan4. Masih adanya mafia tanah
Yodiniya, Pujiwati, dan Rubiati (2020)	Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan (SINTA 3)	Hukum	Penelitian Deskriptif	Kurangnya transparansi pada status tanah rumah susun

Hal ini juga sejalan dengan hasil interpretasi wawancara yang telah dilakukan kepada beberapa informan bahwa terdapat permasalahan dalam administrasi pertanahan Provinsi DKI Jakarta, yang mana bentuk permasalahan terdapat pada sumber daya manusia yang masih memerlukan pelatihan pemahaman teknologi serta regulator yang ada saat melayani masyarakat. Bentuk permasalahan juga terjadi pada sistem publikasi kepemilikan tanah karena masih ada masyarakat yang percaya dengan penggunaan hukum adat. Permasalahannya selanjutnya yaitu dengan hadirnya Mafia Tanah yang mengatasnamakan tanah milik orang lain sehingga berdampak kepada korban dengan memberikan kerugian secara ekonomi dan psikologis. Maka Forum

Korban Mafia Tanah juga mengemukakan bentuk permasalahan terkait adanya data cacat administrasi. Sehingga diketahui bahwa kualitas sistem administrasi pertanahan di Indonesia dalam melakukan pengelolaan pertanahannya mempengaruhi kehadiran aktivitas mafia tanah dan juga munculnya perilaku KKN (Korupsi Kolusi dan Nepotisme) yang biasanya dilakukan oleh beberapa pejabat pertanahan Indonesia yang tidak bertanggung jawab dan hal tersebut juga berlaku dalam penerapan sistem administrasi pertanahan di DKI Jakarta.



Gambar 4.3 Visualisasi Data *Project Map* dengan NVivo 12 Plus

Atas dasar hal tersebut keberadaan solusi berupa inovasi teknologi blockchain berupa NFT dianggap penting karena diharapkan dengan adanya inovasi berupa NFT dapat membantu Pemerintah DKI Jakarta untuk mengurangi bahkan menghilangkan keberadaan oknum mafia tanah yakni dengan menjadikan sertifikat kepemilikan tanah menjadi digital serta memiliki kode-kode tersendiri yang tidak dapat diakses selain oleh pejabat pertanahan dan pemilik tanah itu sendiri.

Periset membandingkan beberapa proyek *blockchain* swasta yang berhubungan dengan administrasi pertanahan pada website <https://coinmarketcap.com/> sebagai situs web pelacakan harga yang paling banyak direferensikan di dunia untuk aset kripto pada 25 September 2023. Fokus dari tiap proyek bervariasi, mulai dari: tokenisasi sertifikat properti melalui NFT, investasi properti melalui kripto, hingga penyimpanan data pertanahan melalui NFT. Popularitas dari proyek ini diwakili oleh kapitalisasi pasar (*market cap*) yang besar. Besar kecilnya proyek blockchain ditentukan oleh nilai ini, bukan dari keuntungan proyek dalam komunitas penggunaannya. Kapitalisasi pasar digunakan dalam akuisisi untuk menilai apakah calon pengambilalihan menawarkan nilai baik bagi pihak pengakuisisi atau tidak. Singkatnya, dapat dikatakan bahwa semakin besar nilainya, semakin banyak pula perolehannya. Sementara itu, peringkat proyek menunjukkan tren sebaliknya; semakin kecil nilainya, semakin baik proyek tersebut. Berdasarkan kapitalisasi pasar serta peringkatnya, dapat diketahui bahwa Propy (PRO) merupakan kandidat terbaik dalam melakukan kerjasama penerapan NFT

pada administrasi pertanahan di Provinsi DKI Jakarta. Berdasarkan ekosistemnya, dapat diketahui bahwa mayoritas proyek blockchain tersebut menggunakan Ethereum.

Tabel 1. Comparison of Blockchain Projects

No.	Project (Code)	About	Rank	Market Cap
1.	Propy (PRO)	<i>"Propy aims for a fully decentralized marketplace for real estate assets."</i>	540	\$24,340,813
2.	Onooks (OOKS)	<i>"Onooks is a decentralized hedge fund network based cryptocurrency. It aims to connect the revolutionary prowess of crypto with real estate and bridge the gap between traditional real estate investing and cryptocurrencies."</i>	1087	\$2,491,219
3.	Landshare (LAND)	<i>"Landshare's vision is to go beyond simply providing real estate investment on the blockchain – in creating a full-fledged DeFi ecosystem allowing investors to use tokenized real estate shares as financial instruments in unique protocols."</i>	1122	\$2,114,981
4.	UBXS Token (UBXS)	<i>"The aim of UBXS Token is to bring together the physical world and the virtual world (metaverse) by combining the real estate sector with a market volume of 100 trillion dollars with blockchain, web 3.0., metaverse, tokenomics and NFT technologies."</i>	1376	\$759,220
5.	Etherland (ELAND)	<i>"Etherland is pushing the real-estate industry toward web 3.0 by granting users critical decision-making information. Its Estatepedia stores and tracks ownership history, renovation works, deeds, EPCs, norms, etc ... of every registered property. It makes every participant a direct actor in data preservation and grants the user power over his own data."</i>	1691	\$188,262

Tabel 2. Land Administration Project Parameters

No.	Code	Token Contracts	Ecosystem
1.	PRO	0x226bb599a12C826476e3A771454697EA52E9E220	Ethereum
2.	OOKS	0x69D9905B2e5f6F5433212b7F3c954433F23C1572	Ethereum
3.	LAND	0xA73164DB271931CF952cBaEff9E8F5817b42fA5C	BNB Smart Chain
4.	UBXS	0x4f1960E29b2cA581a38c5c474e123f420F8092db	BNB Smart Chain
5.	ELAND	0x33E07f5055173cF8FeBedE8B21B12D1e2b523205	Ethereum

Analisis SWOT pada Peluang Implementasi NFT di Administrasi Pertanahan Provinsi DKI Jakarta

Periset memperoleh data bahwa terdapat peluang implementasi NFT pada administrasi pertanahan khususnya di wilayah Provinsi DKI Jakarta. Periset secara lebih lanjut berusaha memetakan peluang potensi dampak positif maupun dampak negatif yang diinterpretasikan melalui analisis SWOT (*Strength* (kekuatan), *Weakness* (kelemahan), *Opportunity* (peluang), dan *Threats* (ancaman)).

Berikutnya, periset juga berusaha membuat empat strategi berdasarkan analisis SWOT yang telah dilakukan, antara lain: (a) Strategi SO (*Strength-Opportunities*): identifikasi terhadap kekuatan internal untuk memperoleh peluang eksternal yang terdapat di lingkungan; (b) Strategi WO (*Weakness-Opportunities*): berusaha meminimalkan kelemahan-kelemahan internal yang ada untuk mengambil peluang eksternal secara maksimal; (c) Strategi ST (*Strength-Threats*): berfokus terhadap kekuatan internal yang ada untuk mengatasi potensi ancaman eksternal; dan (d) Strategi WT (*Weaknesses-Threats*): berupaya meminimalkan kelemahan internal serta upaya menghindari dan/atau mengatasi ancaman eksternal.

ANALISIS SWOT	Strength (Kekuatan) 1. Transparansi dan Keamanan Data 2. Kepemilikan yang Terverifikasi 3. Inovasi Teknologi	Weakness (Kelemahan) 1. Ketergantungan pada Teknologi 2. Kesulitan Implementasi: berkaitan dengan modal investasi awal dan infrastruktur yang kompleks 3. Pengetahuan dan Keterampilan Terbatas
Opportunity (Peluang) 1. Efisiensi Operasional 2. Peningkatan Investasi 3. Kemitraan Potensial 4. Peningkatan Pelayanan Publik	Strategi SO 1. Mempromosikan keamanan dan transparansi sebagai keunggulan kompetitif untuk membangun kepercayaan di antara pemangku kepentingan utama, seperti pemilik tanah dan pemerintah 2. Memanfaatkan kemajuan teknologi terbaru yang mengintegrasikan NFT dalam sistem administrasi pertanahan dan memastikan adopsi yang luas.	Strategi WO 1. Memberikan pelatihan dan sumber daya yang cukup untuk meningkatkan pengetahuan dan keterampilan terkait NFT pada <i>stakeholder</i> terkait. 2. Menyusun rencana yang komprehensif untuk meminimalisir atau mencegah kegagalan teknologi maupun dampaknya.
Threats (Ancaman) 1. Regulasi yang berubah-ubah 2. Peluang inovasi lain yang lebih baik 3. Ketidakpastian Pasar; Fluktuasi Nilai NFT	Strategi ST 1. Mengembangkan infrastruktur keamanan yang kuat untuk mengatasi ancaman keamanan data yang mungkin terjadi 2. Terlibat dalam advokasi dan <i>lobbying</i> untuk membentuk regulasi yang mendukung dan menguntungkan penerapan NFT	Strategi WT 1. Membandingkan dan belajar dari solusi administrasi pertanahan lain yang mungkin lebih efektif dan lebih terjangkau daripada NFT. 2. Mengidentifikasi dan mengimplementasikan strategi untuk mengurangi biaya penerapan NFT tanpa mengorbankan kualitas dan keamanan.

Gambar 2. Analisis SWOT Peluang Implementasi NFT di Administrasi Pertanahan Provinsi DKI Jakarta

KESIMPULAN

Berdasarkan data dan analisis yang telah diuraikan, maka dapat ditarik sebuah kesimpulan yang diperoleh dari penyusunan artikel ini diantaranya tertera dalam point berikut: 1) Bentuk permasalahan yang terjadi di administrasi pertanahan Provinsi DKI Jakarta, antara lain: Pertama, proses administrasi di kelurahan belum terdigitalisasi. Kedua, birokrasi pertanahan yang rumit di kelurahan. Ketiga, masih adanya sengketa

tanah dan lahan. Keempat, masih adanya mafia tanah. Kelima, kurangnya transparansi pada status tanah rumah susun. Keenam, sumber daya manusia yang masih memerlukan pelatihan pemahaman teknologi. Ketujuh, masih ada masyarakat yang percaya dengan penggunaan hukum adat; 2) Kendala dalam penerapan NFT di administrasi pertanahan Provinsi DKI Jakarta, yaitu: Pertama, regulasi yang berubah-ubah. Kedua, munculnya peluang inovasi lain yang lebih baik. Ketiga, fluktuasi nilai NFT yang dapat mempengaruhi sentimen dari *stakeholder*.

DAFTAR PUSTAKA

- Bao, H., dan Roubaud, D. 2022. Non-Fungible Token: A Systematic Review and Research Agenda. *Journal of Risk and Financial Management*. 15(5):215.
- Capone, A. 2021. *Terus Berkembang, Masa Depan NFT Akan Hadir di Sektor Ini!* URL: <https://news.tokocrypto.com/2021/11/30/masa-depan-nft/?amp=1>. Diakses pada: 17 Februari 2023.
- Kementerian PPN. 2017. *Peta Jalan Sustainable Development Goals (SDGs) di Indonesia*. Kementerian PPN/Bappenas. Indonesia.
- Lusiani, T., & Hafizh, M. A. (2021). Purwarupa Desain Sistem Administrasi Pengelolaan Tanah untuk Kelurahan di Kota Jakarta. *Jurnal Riset Jakarta*, 14(2), 77-86.
- Mahsitah, I. S., dan Mahmudi, M. 2021. Pengaruh sikap auditor, pengalaman audit investigatif, whistleblowing dan gender terhadap kemampuan auditor dalam mendeteksi fraud. *Proceeding of National Conference on Accounting dan Finance*. 2021, Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia. pp. 219-226.
- Nur'Ainiyah, H. 2022. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Pencegahan Mafia Tanah di Kabupaten Tuban. *Disertasi*. Universitas Islam Sultan Agung.
- Pastika, D. B. W., Aprilia, D., Eoh, S. Y., & Fatih, B. Z. (2022). Tinjauan Yuridis Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Dibalik Nama Tanpa Persetujuan Pemegang Hak (Studi Kasus: Mafia Tanah ART Nirina Zubir). *Gorontalo Law Review*, 5(1), 212-227.
- Yodiniya, S., Pujiwati, Y., & Rubiati, B. (2020). Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Pertokoan Dengan Status Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Dikaitkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 3(2), 241-256.