

DISERTASI

**HAKIKAT PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN HAK ATAS
TANAHBERBASIS ELEKTRONIK TERINTEGRASI**

***THE NATURE OF MAINTENANCE OF LAND RIGHTS
REGISTRATION DATA BASED ON INTEGRATED ELECTRONICS***

LIONG

B013181010



**PROGRAM DOKTOR ILMU HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

HALAMAN JUDUL

**HAKIKAT PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH
BERBASIS ELEKTRONIK TERINTEGRASI**

***THE NATURE OF MAINTENANCE OF LAND RIGHTS REGISTRATION
DATA BASED ON INTEGRATED ELECTRONICS***

DISERTASI

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Doktor

**Program Studi
Ilmu Hukum**

Disusun dan diajukan oleh

LIONG

B013181010

Kepada

**PROGRAM DOKTOR ILMU HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

PENGESAHAN DISERTASI
HAKIKAT PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH
BERBASIS ELEKTRONIK TERINTEGRASI

Disusun dan diajukan oleh:

LIONG
B013181010

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Doktor Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal, 10 Oktober 2022
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Promotor,

Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.
NIP. 196304191989031003

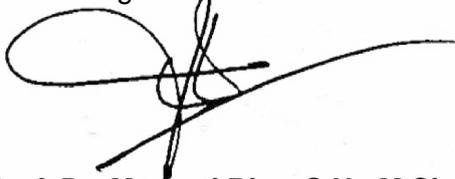
Ko-Promotor,

Ko-Promotor,


Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.
NIP. 196712311991032002


Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum.
NIP. 196612311990021001

Ketua Program Studi S3 Ilmu Hukum,


Prof. Dr. Marwati Riza, S.H., M.Si.
NIP. 196408241991032002

Dekan Fakultas Hukum,


Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.
NIP. 197312311999031003



PERNYATAAN KEASLIAN DISERTASI DAN PELIMPAHAN HAK CIPTA

Dengan ini saya menyatakan bahwa, disertasi berjudul "**Hakikat Pemeliharaan Data Pendaftaran hak Atas Tanah Berbasis Elektronik Terintegrasi**" adalah benar karya saya dengan arahan dari komisi pembimbing **Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, SH.,MH**, sebagai Promotor dan **Prof. Dr. Farida Patittingi, SH.,M.Hum**, sebagai Ko-promotor-1 serta **Dr. Kahar Lahae, SH.,M.Hum**, sebagai ko-promotor-2. Karya ilmiah ini belum diajukan dan tidak sedang diajukan dalam bentuk apa pun kepada perguruan tinggi mana pun. Sumber informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka disertasi ini.

Dengan ini saya melimpahkan hak cipta dari karya tulis saya berupa disertasi ini kepada Universitas Hasanuddin.

Makassar, Oktober 2022



Liong

NIM B013181010

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala limpahan rahmat dan magfirah-Nya dank arena atas kehendak-Nya lah sehingga penulis mendapatkan kekuatan, kesehatan, kesempatan dan petunjuk untuk menyelesaikan disertasi ini.

Disertasi ini bukanlah sesuatu yang mudah untuk diselesaikan oleh penulis apalagi diusia yang tidak lagi muda, meskipun belum dapat dikatakan tua. Dibutuhkan banyak pengorbanan untuk menyelesaikannya. Namun dikarenakan adanya spirit dan dorongan dari berbagai pihak, terutama dari Keluarga, Pimpinan Fakultas, Tim Promotor, Tim Penguji, Para Dosen Fakultas Hukum Unhas dan Sahabat-sahabat serta berbagai pihak yang selalu mendorong penulis untuk segera menyelesaikan studi, akhirnya atas kehendak Allah SWT, penulis dapat menyelesaikan penulisan Disertasi ini meskipun dengan segala kekurangannya.

Disadari bahwa disertasi ini masih terdapat banyak kekurangan sehingga masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan masukan atau saran dan sumbangsih pemikiran yang bersifat membangun dari Tim Promotor, dan Tim Penguji, baik internal maupun eksternal serta para pembaca umum untuk perbaikan lebih lanjut atas diseratasi ini.

Disadari pula bahwa disertasi ini tidak dapat terselesaikan dengan baik tanpa bantuan dari berbagai pihak, terutama bimbingan, arahan dan motivasi dari Tim Promotor dan Tim Penguji, baik penguji internal maupun penguji eksternal. Untuk itu maka selayaknyalah penulis dalam kesempatan ini mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang

setinggi tingginya dengan iringan doa semoga Allah SWT memberikan pahala, kesehatan, keselamatan dan rezeki yang berlimpah terutama kepada Tim Promotor, yaitu yang amat terpelajar Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, SH.,MH, selaku Promotor, Wakil Rektor III, Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni dan Sistem Informasi Universitas Hasanuddin, yang amat terpelajar Prof. Dr. Farida Patittingi, SH.,M.Hum, selaku Ko-Promotor I dan Kepala Pusat Studi Keagrariaan pada Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Hasanuddin, yang amat terpelajar Dr. Kahar Lahae, SH.,M.Hum, selaku Ko-Promotor II, yang senantiasa meluangkan waktu untuk selalu memberikan bimbingan, masukan, arahan koreksian dan perbaikan-perbaikan serta penilaian sehingga penulisan disertasi ini dapat terselesaikan dengan baik.

Selain itu penulis tak lupa menyampaikan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada para penguji/penilai mulai dari tahap Ujian Proposal, Ujian Hasil Penelitian, Ujian Tutup (Prapromosi) sampai pada Ujian Promosi Doktor, yaitu kepada yang amat terpelajar Prof. Dr. Syamsul Bachri, SH.,M.Si, yang amat terpelajar Prof. Dr. Suryaman Mustari Pide, SH.,M.Hum, Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang amat terpelajar Dr. Sri Susyanti Nur, SH.,M.H, Wakil Dekan I Bidang Akademik dan Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang amat terpelajar Dr. Maskun SH.,LLM, selaku Tim Penguji yang telah banyak memberikan masukan, koreksi dan saran perbaikan serta penilaian yang baik demi kesempurnaan disertasi ini.

Terkhusus kepada yang amat terpelajar Prof. Dr. Sudjito, SH.,M.Si, Guru Besar Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, penulis menyampaikan terima kasih yang setinggi-tingginya atas kesediaannya untuk menjadi Penguji Eksternal pada Ujian Prapromosi dan Ujian Promosi Doktor, yang

tanpa kehadiran beliau ujian Prapromosi Doktor dan Ujian Promosi tidak akan berjalan sebagaimana mestinya.

Pada kesempatan ini pula tak lupa penulis sampaikan penghargaan dan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat :

- Rektor Universitas Hasanuddin atas keputusannya untuk memberi kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan sebagai Mahasiswa Program Doktor pada Sekolah Pasca Sarjana Universitas Hasanuddin.
- Direktur Pasca Sarjana Universitas Hasanuddin yang telah menyediakan segala sarana dan prasarana dalam proses belajar mengajar pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin sehingga penulis dapat menerima pembelajaran dengan baik sebagai Mahasiswa pada Program Studi Ilmu Hukum, Sekolah Pasca Sarjana Universitas Hasanuddin.
- Wakil Rektor III, Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni dan Sistem Informasi Universitas Hasanuddin, yang amat terpelajar Prof. Dr. Farida Patittingi, SH.,M.Hum, atas segala bantuan dan kemudahan yang diberikan kepada penulis, mulai sejak menjabat Dekan Fakultas Hukum Unhas sampai dengan sekarang.
- Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang amat terpelajar Prof. Dr. Hamzah Halim, SH.,MH.,MAP, atas segala bantuan dan kemudahan selama penulis menjadi Mahasiswa pada Program Doktor Pasca Sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
- Wakil Dekan I Bidang Akademik dan Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang amat terpelajar Dr. Maskun SH.,LLM, yang telah banyak membantu penulis dalam penyelesaian penulisan disertasi

ini terutama yang terkait dengan Teknologi Informasi dan yang terkait dengan urusan akademik.

- Wakil Dekan II Bidang Perencanaan, Sumber Daya, dan Alumni, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang amat terpelajar Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, SH., MA, atas apresiasinya kepada penulis selama menjadi Mahasiswa pada Program Doktor Pasca Sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
- Wakil Dekan III Bidang Kemitraan, Riset dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang amat terpelajar Dr. Ratnawati, SH.,MH, atas segala kebaikan yang telah diberikan kepada penulis selama menjadi Mahasiswa pada Program Doktor Pasca Sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
- Ketua Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang amat terpelajar Prof. Dr. Marwati Riza, SH.,M.Si, yang telah mendukung dan memberi motivasi kepada penulis selama menjadi Mahasiswa di Sekolah Pasca Sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
- Para Dosen yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah mengisi ilmu pengetahuan dan memberikan motivasi kepada penulis selama menjadi Mahasiswa Program Doktor di Sekolah Pasca Sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
- Seluruh Staf Pegawai dan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak memberi bantuan dalam kelancaran studi dan segala urusan yang terkait dengan perkuliahan pada Program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

- Sahabat-Sahabat seperjuangan Mahasiswa Program Doktor khususnya Angkatan 2018 yang telah banyak memberikan bantuan, inspirasi dan motivasi serta kerjasama yang baik selama perkuliahan sampai dengan penyusunan disertasi ini baik di kampus maupun di luar kampus.
- Terkhusus kepada sahabat-sahabat Angkatan 84 Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Alumni 84 SMA Cokroaminoto Makassar dan SMP Negeri 10 Makassar, atas segala apresiasi yang telah diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan pada Program Doktor Ilmu Hukum, Program Pasca Sarjana Universitas Hasanuddin.
- Disertasi ini penulis persembahkan kepada kedua orang tua yang telah mendidik dan membesarkan penulis dalam segala keterbatasannya, yaitu Abd. Rahman dan Tangnga Dg. Puji, meskipun semasa hidupnya beliau tidak pernah mengenal apalagi mengenyam pendidikan tinggi, namun keterbatasan itulah yang mendorong penulis sampai saat ini untuk selalu belajar meskipun dengan usia yang tidak lagi muda.
- Keberhasilan studi ini juga penulis persembahkan kepada isteri yang tercinta dan teristimewa, yaitu St Aminah, dan anak-anak yang saya sangat sayangi, yaitu Fieka Ariesty R, Dwi Angrainy R, Muh. Reynaldi Putra R, Muh. Arya Putra R, Muh. Rasya Putra R, Laksmi Devi Afwani Fadhila L, Ulil Amri, Muh. Riyaldi Setya Hartanto dan Muh. Refky Zan Haryady, serta cucu-cucuku yang selalu menjadi penyemangat dan pendorong dalam menyelesaikan studi ini. Kesabaran, pengertian dan keikhlasan serta dorongan semangat mereka adalah kebahagiaan tersendiri yang sulit untuk diutarakan dengan kata-kata. Semoga Allah SWT selalu memberikan kesabaran, kesehatan, keselamatan dan kemudahan dalam segala urusan serta rezeki yang berlimpah, semoga tetap menjadi dorongan dan motivasi bagi anak-anak dan cucu penulis bahwa usia lanjut bukanlah ukuran dan penghalang bagi seseorang untuk

menuntut ilmu, tetapi keinginan yang kuat dan motivasi diri yang tinggi menjadi hal yang utama.

- Akhirnya terima kasih yang tak terhingga kepada semua pihak, saudara-saudara, sahabat-sahabat, klien-klien dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan doa, dukungan moral serta dorongan dan motivasi, semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan balasan yang tak terhingga, Aamiin.

Makassar, Oktober 2022

Liong

ABSTRAK

LIONG. Hakikat Pemeliharaan Data Pendaftaran Hak Atas Tanah Berbasis Elektronik Terintegrasi (dibimbing oleh Abrar Saleng, Farida Patittingi, Kahar Lahae)

Penelitian ini bertujuan : (1) menemukan hakikat pendaftaran tanah terintegrasi sistem elektronik (2) memahami kedudukan sertipikat terintegrasi sistem elektronik. (3) mendesain konsep pendaftaran tanah terintegrasi sistem elektronik.

Penelitian ini bersifat normatif yang bertitik tolak dari postulat normatif melalui bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Disamping itu, pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui bahan non hukum. Keseluruhan bahan hukum yang diperoleh tersebut dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Hakikat pendaftaran tanah terintegrasi sistem elektronik dimaksudkan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum pemegang sertipikat hak atas tanah, menjamin keakuratan data dalam sertipikat, memberi akses yang lebih mudah dalam pendaftaran hak atas tanah, dan tertib administrasi, (2) Kedudukan hukum sertipikat elektronik terintegrasi memberikan legalitas hukum yang akurat terhadap data dalam sertipikat dan keakuratan data dalam pangkalan data sehingga mempunyai kedudukan sebagai alat bukti yang mutlak. (3). Konsep ideal pendaftaran tanah terintegrasi sistem elektronik dimaksudkan untuk menciptakan pelayanan yang prima dalam pendaftaran pemeliharaan data, menjamin validitas dan keakuratan data yang tercantum dalam sertipikat tanah sesuai dengan warkah yang tersimpan pada Kantor Pertanahan dan yang tertera dalam Pangkalan Data. Dengan demikian maka pendaftaran tanah sistem elektronik terintegrasi diarahkan kepada konsep publikasi positif (*stelsel positief*), dimana negara menjamin kebenaran informasi dan data yang tercantum pada sertifikat hak atas tanah dan mengganti kerugian salah satu pihak apabila terjadi kasus pertanahan.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, Elektronik, Terintegrasi

ABSTRACT

LIONG. The Nature of Data Maintenance of Integrated Electronic-Based Land Rights Registration (supervised by Abrar Saleng, Farida Patittingi, Kahar Lahae)

This study aims to find (1) the nature of the electronic system integrated land registration (2) to understand the position of the electronic system integrated certificate. (3) designing the concept of an integrated electronic system of land registration.

This research is normative in nature, starting from normative postulates through primary, secondary and tertiary legal materials. In addition, the collection of legal materials is carried out through non-legal materials. The entire legal material obtained was analyzed qualitatively.

The results of the study show that (1) The nature of the integrated electronic system of land registration is intended to ensure legal certainty and protection for the holder of the certificate of land rights, guarantee the accuracy of the data in the certificate, provide easier access in the registration of land rights, and orderly administration, (2) The legal position of the integrated electronic certificate provides accurate legality of the data in the certificate and the accuracy of the data in the database so that it has a position as absolute evidence. (3). The ideal concept of an integrated electronic land registration system is intended to create excellent service in data maintenance registration, guaranteeing the validity and accuracy of the data listed in the land certificate in accordance with the documents stored in the Land Office and listed in the Database. Thus, the integrated electronic land registration system is directed to the concept of positive publication (positive stelsel), where the state guarantees the correctness of the information and data contained in the land rights certificate and compensates for the loss of one party in the event of a land case.

Keywords: Land Registration, Electronic, Integrated

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	14
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Manfaat Penelitian.....	15
E. Orisinalitas Penelitian	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	20
A. Pendaftaran Tanah	20
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	20
2. Tujuan Pendaftaran Tanah	28
3. Manfaat Pendaftaran Tanah.....	29
4. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	31
5. Sistem Pendaftaran Tanah	34
B. Objek Pendaftaran Tanah	38

C. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	42
1. Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali	42
2. Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali	50
3. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah	53
D. Sertipikat sebagai Tanda Bukti Hak	54
E. Penerapan Layanan Informasi Pertanahan secara Elektronik oleh Badan Pertanahan Nasional	58
F. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional	65
1. Tugas Badan Pertanahan Nasional	65
2. Fungsi Badan Pertanahan Nasional	69
G. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	72
1. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah	77
2. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah	80
3. Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah	91
H. Teknologi Informasi	93
I. Landasan Teori	97
1. Teori Kepastian Hukum	97
2. Teori Perlindungan Hukum	101
3. Teori Konvergensi	104
4. Teori Kontigensi	105
J. Kerangka Pemikiran dan Defenisi Operasional	107
1. Bagan Kerangka Pemikiran	109
2. Defenisi Operasional	109

BAB III METODE PENELITIAN	113
A. Jenis Penelitian.....	113
B. Pendekatan Penelitian	113
C. Bahan Hukum	114
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	115
E. Analisis Bahan Hukum	115
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	117
A. Hakikat Pemeliharaan Data Pendaftaran Hak Atas Tanah	
Berbasis Elektronik Terintegrasi.....	117
Tabel 1	139
B. Kedudukan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Pemeliharaan.....	
Data Pendaftarannya Dilakukan Secara	
Elektronik Terintegrasi	156
C. Konsep Pemeliharaan Data Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	
Berbasis Elektronik Terintegrasi yang Memberikan.....	
Kepastian serta Perlindungan Hukum Terhadap	
Pemilik Hak Atas Tanah	188
BAB V PENUTUP.....	210
A. Simpulan.....	210
B. Saran.....	211
DAFTAR PUSTAKA	213

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar bagi kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai tempat melaksanakan aktivitas lainnya. Ditinjau dari berbagai aspek, seperti ekonomi, sosial, politik, hukum, keagamaan, pertahanan dan keamanan, serta kedaulatan suatu negara, maka tanah dipahami memiliki kompleksitas pada bidang yang menyangkut tanah karena bersifat lintas sektoral.¹

Sebagai salah satu sumber daya alam, tanah merupakan kebutuhan yang fundamental bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Dalam hal ini, tanah dimaknai dalam konteks umum yakni secara geografi melekat suatu hak.² Tentunya, permukaan bumi dipahami sebagai lapisan tanah yang berada di daratan yang merupakan permukaan bumi. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa tanah (*land*) mempunyai 2 (dua) dimensi (aspek), yaitu aspek ruang dan aspek hukum. Aspek hukum berhubungan dengan kepemilikan tanah dan bagaimana memanfaatkan tanah tersebut. Adapun aspek ruang berkonotasi sebagai pemukiman dan aktifitas kegiatan manusia baik di atas maupun di bawah tanah. Terpenuhinya kedua

¹Sunindhia dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*. PT Bina Aksara, Jakarta, 1988, hal. 8.

²Lihat Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai negara ditentukan adanya macam-macam hak di atas permukaan bumi.

dimensi sebagaimana yang disebutkan menunjukkan kepemilikan seseorang atas tanah tersebut baik dalam konteks subjek maupun obyek hak.

Regulasi mengenai pokok-pokok pertanahan di Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut Undang-undang Pokok Agraria atau UUPA) yang bertujuan untuk memberikan dasar pengaturan, penguasaan, kepemilikan, peruntukan, penggunaan, dan pengendalian pemanfaatan tanah demi terwujudnya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.³ Oleh karena itu, diterbitkannya UUPA, diharapkan memberikan kemungkinan terwujudnya fungsi bumi, air dan ruang angkasa yang berkorelasi dan berkesesuaian dengan kepentingan rakyat dan bahkan negara guna memenuhi segala kebutuhan yang berhubungan dengan keagrariaan.⁴

Dalam penjelasan umum pada angka II UUPA⁵ diuraikan bahwa untuk mewujudkan ide dasar Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia (selanjutnya disebut Undang-undang Dasar 1945 atau UUD 1945), maka dapat dikatakan bahwa pemerintah bukanlah pemilik tanah tetapi segala yang menyangkut tanah beserta apa yang ada di bawah dan di atasnya dikuasai oleh negara, atau dengan kata lain sebagai organisasi kekuasaan bertindak selaku badan penguasa yang mengatur peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.⁶ Dalam konteks ini, pemerintah secara

³*Ibid*, Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 2.

⁴Lihat Penjabaran Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia 1945.

⁵Lihat *Penjelasan Umum* Undang-Undang Pokok Agraria

⁶UUPA berpangkal pada pendirian, bahwa-untuk mencapai apa yang telah diatur dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar tidak berarti Negara bertindak sebagai pemilik tanah. Lebih tepat jika dikatakan bahwa Negara sebagai organisasi kekuasaan bertindak selaku Badan Penguasa. Dari sudut inilah harus dilihat arti ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA yang

substansial sesungguhnya memiliki kewenangan secara hukum untuk melahirkan berbagai peraturan-peraturan dalam bidang keagrariaan serta menyelenggarakan peraturan tersebut dengan sebaik-baiknya, menjaga hubungan hukum antara subyek dan obyek pemegang hak atas tanah.⁷

Kewenangan pemerintah dalam bidang pertanahan terutama dalam perspektif hukum dan pemanfaatan tanah didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA, yang memberikan kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah. Pasal 2 ayat (2) UUPA juga menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan badan hukum dengan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah.⁸

Merujuk pada uraian di atas, terutama yang terkait dengan pengaturan hubungan hukum antara manusia dan tanah, maka sesuai dengan Pasal 4 UUPA, disebutkan bahwa adanya berbagai macam hak atas tanah⁹ yang oleh negara melalui pemerintah dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama dengan orang lain, serta badan-badan hukum untuk mempergunakan tanah tersebut untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Oleh karena

menyatakan, bahwa "Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara". Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut diatas perkataan "dikuasai" dalam pasal ini bukanlah berarti "dimiliki", akan tetapi adalah pengertian, yang memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia itu, untuk pada tingkatan yang tertinggi untuk melakukan pengaturan, peruntukan dan penggunaan hak atas tanah.

⁷ Vide pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 2 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

⁸ Indri Hadisiswati, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak atas Tanah*, Jurnal Ahkam, Volume 2 Nomor 1, Juli 2014, hal. 119.

⁹ Lihat Pasa 16 juncto Pasall 53 UUPA

itu, untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah, maka merujuk pada normatifikasi yang dicantumkan dalam UUPA, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh territorial Indonesia.¹⁰

Pengaturan tanah dalam hubungan-hubungan hukum terutama dalam pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah jelas merupakan wewenang negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah yang dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang dan Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan prosedur yang telah diatur dalam peraturan perundangan-undangan. Pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah tersebut dimaksudkan untuk pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya.¹¹

Pemberian jaminan atas kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok UUPA pada Pasal 19 yang bersifat keharusan. Untuk itu, undang-undang telah menginstruksikan kepada Pemerintah untuk mengeluarkan peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah¹² yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak, agar setiap hak ataupun perolehan hak, baik melalui peralihan hak, pembebanan hak maupun hapusnya hak atas tanah wajib didaftarkan. Hal ini merupakan wujud nyata pemberian kepastian hukum atas hak hak yang seharusnya dimiliki oleh pemilik tanah.¹³

Aktifitas pendaftaran tanah sebagaimana diuraikan di atas, khususnya dalam hubungannya dengan kepemilikan tanda bukti hak, disebut dengan

¹⁰Lihat Pasal 2 UUPA.

¹¹Lihat Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 2.

¹²*Ibid*, Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (1).

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksananya: Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta 2005, hal. 72-73.

sertifikat. Dengan memiliki sertifikat tanah sebagai bukti hak dapat memberikan kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak yang melekatinya. Penyelenggaraan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁴ Kemudian, sebagai implementasi dari Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, maka pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang diundangkan tanggal 8 Juli 1997 dan sejak 8 Oktober 1997 dinyatakan berlaku efektif, yang sampai saat ini masih berlaku.

Agar peraturan pemerintah tersebut dapat dilaksanakan, maka dibutuhkan aturan turunan yang merupakan penjabaran Peraturan Pemerintah berupa Peraturan Menteri Negara Agraria dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dan disempurnakan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 yang kemudian diubah lagi dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah) dan terakhir dirubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria dan

¹⁴Lihat Pasal 19 ayat (2) UUPA.

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah¹⁵ tidak secara tegas menyebutkan bagaimana atau dengan cara apa pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis tersebut diselenggarakan sehingga dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Fakta menunjukkan bahwa banyak terjadi kasus-kasus tanah yang telah didaftarkan dan diterbitkan sertifikatnya tidak memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum, seperti ditemukannya sertifikat yang tumpang tindih atau bersusun dengan sertifikat orang lain. Hal ini tentunya tidak memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, bahkan keadaan ini seringkali menimbulkan sengketa kepemilikan hak atas tanah.

Berdasarkan data pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional, bahwa akar permasalahan sengketa tanah adalah bukti kepemilikan dan masih tingginya ketimpangan penguasaan tanah. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melaporkan bahwa hingga tahun 2020, terdapat 12.458 kasus sengketa tanah. Jenis sengketa tersebut beragam, seperti 90,8% sengketa terjadi antara perorangan dan perorangan, 4,4% perorangan dengan badan hukum, 2,5% masyarakat dengan Pemerintah/BUMN, 0,5% badan hukum dengan badan hukum, dan 1,8% antar kelompok masyarakat.¹⁶ Lebih lanjut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kantor Badan Pertanahan Nasional, dalam *Infrastructure Outlook 2022*,

¹⁵ Lihat Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁶ Lihat Kementerian ATR/BPN, *Laporan Kinerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2020*, Kemneterian ATR/BPN, Jakarta, 2021, hal. 13.

bahwa jumlah tanah sengketa yang didaftarkan hampir mencapai 90 juta bidang tanah, dengan tanah yang berkonflik mencapai 8.000 kasus.¹⁷ Tentunya, data ini mengalami penurunan dari tahun 2021, akan tetapi jika merujuk pada jumlah tanah sengketa maka dapat dikatakan bahwa jumlah sengketa dimaksud masih sangat banyak. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa kedepannya jumlah tanah sengketa yang akan berkasus masih akan meningkat sebagaimana data yang dikeluarkan oleh Kementerian ATR/Kepala BPN.

Maraknya kasus pertanahan menunjukkan bahwa ada sistem yang perlu disempurnakan dalam pengadministrasian pertanahan di Indonesia yang dapat memberikan jaminan dan perlindungan hukum pemilik hak atas tanah. Sebagai contoh dalam kasus sengketa kepemilikan tanah antara pemegang sertipikat hasil re-distribusi tanah dengan pemegang CI (*rincik*) di Kelurahan Parang Loe Kota Makassar,¹⁸ dimana pemilik tanah pemegang sertipikat hak milik atas tanah, dibatalkan kepemilikannya atas gugatan dari pemegang CI (*rincik*). Hal ini membuktikan bahwa sertipikat yang telah diterbitkan oleh pemerintah dapat dibatalkan dan ini menjadi bukti bahwa sertipikat yang diterbitkan oleh pemerintah tidak sepenuhnya menjamin kepastian hukum, khususnya bagi pemegang hak atas tanah.

Banyaknya kasus pertanahan tersebut juga tidak terlepas dari sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia yaitu sistem pendaftaran negatif yang bertendensi positif, dimana pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan tidak bertanggung jawab terhadap data dan informasi yang tercantum dalam

¹⁷ Emir Yanwardhana, Menteri ATR: Ada 8.000 Kasus Sengketa Tanah, dalam <https://www.cnbcindonesia.com/news/20220224160041-4-318095/menteri-atr-ada-8000-kasus-sengketa-tanah>, diakses pada tanggal 21 Mei 2022 pukul 17:35 WITA.

¹⁸ *Vide* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 11/G/2000/PTUN.Mks

sertipikat.¹⁹ Dengan demikian pemerintah tidak menjamin kepastian hukum sertipikat sebagai bukti hak. Disamping itu pelayanan pendaftaran pemeliharaan data hak atas tanah masih dilakukan secara manual, berbelit-belit, lama, mahal dan tidak transparan. Hal tersebut tentunya bertentangan dengan asas pendaftaran tanah, yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka²⁰.

Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang membantu Presiden²¹ dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan baik pendaftaran tanah untuk pertama kali maupun pendaftaran pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah, dituntut untuk memikirkan dan menciptakan sistem yang tepat dalam melakukan pengadministrasian pendaftaran tanah yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah, efisien, biaya murah dan transparan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017, Kantor Pertanahan sebagai lembaga vertikal, telah melaksanakan layanan informasi pertanahan secara elektronik berupa aplikasi layanan informasi pertanahan yang disediakan oleh Kementerian dan Badan dengan sistem digital (*online*) pada setiap pelayanan yang menjadi tugas Badan Pertanahan Nasional.²² Hal tersebut membuktikan bahwa Badan Pertanahan Nasional telah berupaya untuk memperbaiki pelayanan administrasi pendaftaran hak atas tanah kepada

¹⁹ Novita Sri Indiraharti, *Penerapan Sistem Torrens Dalam Pendaftaran Tanah (Studi Komparatif Terhadap Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia dengan Singapura*, Jurnal Clavia, Volume 10 Nomor 1, Januari 2009, hal 115.

²⁰ *Vide* Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²¹ Lihat *Pasal 1* Peraturan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional.

²² *Vide* Pasal 2 Peraturan Menteri ATR/ Ka. BPN Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik.

masyarakat dan menghasilkan sertipikat yang memberikan rasa aman, memberi jaminan dan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat.

Pelayanan administrasi oleh Badan Pertanahan Nasional kepada masyarakat secara elektronik tersebut dalam pelaksanaannya masih jauh dari ideal sebagaimana yang diharapkan karena meskipun dilakukan secara *online*, pendaftarannya hanya sebatas pendaftaran informasi pertanahan, berupa pengecekan sertipikat, surat keterangan pendaftaran tanah, dan zona, sementara untuk proses pendaftaran pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah masih dilakukan secara manual sehingga pemohon atau kuasanya masih harus berinteraksi langsung dengan pelayanan administrasi pada kantor pertanahan untuk penyerahan dokumen fisik pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah. Hal ini tentunya memberikan indikasi bahwa peraturan tersebut belum sesuai dengan asas pendaftaran tanah.

Modernisasi pelayanan pertanahan dengan mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi menjadi sesuatu hal yang sangat dibutuhkan. Pelayanan pertanahan secara modern dengan pemanfaatan teknologi informasi berbasis elektronik dimaksudkan untuk memberikan pelayanan yang prima kepada masyarakat, efisiensi waktu dan jaminan validitas dan keakuratan data. Dengan demikian data dan informasi yang diperoleh tersebut yang kemudian dicantumkan dalam sertipikat hak atas tanah memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah.

Dalam konteks e-sertipikat, kantor pertanahan telah melakukan verifikasi terhadap setiap sertipikat yang dimohonkan pemeliharaan data hak atas tanah dengan melakukan pemetaan atau plotting terhadap sertipikat tersebut sehingga

sertipikat yang telah dilakukan verifikasi baik data fisik maupun yuridis, akan diberi *barcode* sebagai bentuk telah dilakukannya verifikasi atas sertipikat tersebut. Sertipikat yang telah diberi *barcode* tersebut kemudian mempunyai kedudukan sebagai sertipikat elektronik karena disamping dicatatkan baik dalam buku tanah atau warkah, juga telah tercatat dalam sistem elektronik dalam data base pertanahan, sehingga jika sertipikat tersebut akan dilakukan pemeliharaan data selanjutnya, maka PPAT dapat mengakses langsung dalam sistem elektronik pada pangkalan data untuk pengecekan seripikat, surat keterangan pendaftaran tanah dan informasi zona, semuanya dapat dilakukan melalui sistem elektronik. Dalam hal akan dilakukan pemeliharaan data, maka selanjutnya PPAT masih harus ke kantor pertanahan guna menyerahkan akta perbuatan hukum tertentu yang dibuatnya tersebut beserta dokumen pendukung lainnya untuk verifikasi dan proses selanjutnya.

Berdasarkan uraian tersebut, dimana untuk proses pendaftaran pemeliharaan data hak atas tanah belum efisien sehingga masih memerlukan waktu yang cukup lama maka perlu ditemukan suatu konsep sistem pendaftaran pemeliharaan data hak atas tanah guna menciptakan suatu sistem dimana seluruh proses pendaftaran pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah semuanya dapat dilakukan melalui kantor PPAT.

Untuk mencapai maksud tersebut, maka solusi yang ditawarkan dalam penulisan disertasi ini ialah dengan memperbaiki sistem pelayanan administrasi pendaftaran pemeliharaan data hak atas tanah yaitu dengan penggunaan teknologi berbasis elektronik yang diintegrasikan dengan semua instansi atau *stakeholder* atau badan yang terkait dengan pendaftaran pemeliharaan data hak atas tanah atau sistem digitalisasi. Dengan sistem ini diharapkan terciptanya

pelayanan yang prima terhadap proses permohonan pemeliharaan data hak atas tanah, adanya jaminan keakuratan data, menciptakan efisiensi waktu, transparansi dan akses yang lebih mudah, dan memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah serta jaminan keakuratan data dan dokumen tersimpan dengan aman dalam data base pertanahan atau pangkalan data.

Kebutuhan akan kepastian dan perlindungan hukum dalam bidang pertanahan, menjadi kebutuhan mendesak yang harus dihadirkan oleh Pemerintah. Oleh karena itu dengan menerapkan sistem pelayanan pendaftaran pemeliharaan data hak atas tanah sistem elektronik terintegrasi, diharapkan pemerintah memberi jaminan kebenaran informasi data yang tercantum dalam sertifikat dan bertanggung jawab atas kebenaran informasi dan data tersebut. Untuk mencapai maksud tersebut, maka pemerintah melalui Kementerian ATR/Kepala BPN, telah mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik. Konkritisasi ide tersebut dapat dilihat dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Berdasarkan uraian tersebut, terlihat kebutuhan yang sangat mendasar dalam pelayanan administrasi yang modern pada pendaftaran pemeliharaan data hak atas tanah berbasis pengembangan sistem teknologi terintegrasi. Dengan pelayanan administrasi yang modern dalam pendaftaran pemeliharaan hak atas tanah dengan penggunaan sistem elektronik terintegrasi diharapkan lebih

memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum dikarenakan seluruh data yang dibutuhkan untuk proses pemeliharaan data dipastikan valid dan akurat. Untuk itu maka solusi yang ditawarkan guna penyempurnaan proses pendaftaran pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah dapat dilakukan dengan konsep elektronik terintegrasi, dimana dari segi fisik kantor pertanahan melakukan pemetaan kembali atas bidang-bidang tanah yang telah bersertipikat yang akan dilakukan pendaftaran pemeliharaan data, sedangkan dari segi yuridisnya dilakukan koordinasi secara sistem dengan instansi-instansi terkait dalam proses pendaftaran pemeliharaan data hak atas tanah sehingga memberikan jaminan kepastian tentang pemegang sertipikat hak atas tanah. Proses terpadu pendaftaran tanah dengan cara mengisi format isian yang telah tersedia dalam *data base* Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang dilakukan oleh PPAT yang telah memperoleh akun dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut. Kepastian dan perlindungan hukum dalam hal ini tentunya akan bermuara kepada setiap individu/pribadi atau pihak lainnya pemegang sertipikat hak atas tanah atau pihak lain yang berkepentingan dengan pendaftaran pemeliharaan hak atas tanah.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah hakikat pendaftaran pemeliharaan data hak atas tanah berbasis elektronik terintegrasi?
2. Bagaimanakah kedudukan sertipikat hak atas tanah yang pemeliharaan data pendaftarannya dilakukan secara elektronik terintegrasi?

3. Bagaimanakah konsep pendaftaran pemeliharaan hak atas tanah berbasis elektronik terintegrasi yang efisien dan dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah di Indonesia?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menemukan hakikat pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah berbasis elektronik terintegrasi.
2. Untuk memahami kedudukan sertipikat hak atas tanah yang pemeliharaan data pendaftarannya dilakukan secara elektronik terintegrasi.
3. Untuk mendesain konsep yang ideal dalam pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah yang efisien, efektif dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah di Indonesia.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara akademis, penelitian ini dipandang dapat berkontribusi dan menambah wawasan tentang substansi hukum dalam pelaksanaan pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan secara elektronik terintegrasi dan implikasinya terhadap masyarakat dalam menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Disamping itu, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat dan pemerintah selaku pemegang otoritas yaitu BPN dalam membangun konsep-konsep baru dalam rangka reorientasi paradigma hukum bagi penyempurnaan dan pengembangan sistem pendaftaran tanah yang ideal khususnya dalam proses pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah.

Selain itu, hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menambah kepustakaan hukum berkaitan dengan proses pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah.

2. Secara praktis, hasil penelitian ini merupakan masukan aktual, yang dapat dijadikan sebagai salah satu bahan pertimbangan dalam pengambilan kebijakan dan penyusunan produk perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum agraria dan pendaftaran tanah. Juga sebagai bahan pertimbangan bagi para praktisi khususnya Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta pejabat kantor pertanahan dalam mengambil langkah-langkah kebijakan yang terkait dengan pendaftaran tanah secara nyata, sehingga tidak menimbulkan kontroversi dan dapat diterima oleh masyarakat dengan mudah dan aman. Selain itu yang tak kalah pentingnya adalah sebagai pedoman bagi para pihak yang terkait dengan pendaftaran tanah, misalnya bagi pengembang perumahan, pelaku usaha di bidang pertambangan, kehutanan, pertanian dan pihak-pihak lain yang terkait.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran yang telah dilakukan peneliti terhadap tulisan karya ilmiah atau penelitian tentang yang efisien dan dapat memberikan kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia Integrasi Sistem Teknologi Informasi Dalam Jaringan (*Online*) pada Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah, pada dasarnya telah terdapat penelitian sebelumnya yang mirip dengan penelitian peneliti, yakni:

1. Jurnal, Kebijakan Satu Peta (*One Map Policy*) Mencegah Konflik di Bidang Administrasi Pertanahan, oleh Ana Silviana, *Administrative Law and Governance Journal* Volume 2 Issue 2, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, Tahun 2019.

Adapun penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara normatif untuk melihat implementasi kebijakan *one map policy* di bidang pertanahan dan mencegah konflik administrasi pertanahan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Kebijakan Satu Peta atau *One Map Policy* dalam rangka mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan masih dipersimpangan jalan, karena masih banyaknya permasalahan yang muncul terkait dengan sengketa kepemilikan dan sengketa duplikasi alat bukti kepemilikan tanah. Dalam upaya untuk percepatan pembangunan data spasial yang berkualitas telah dilakukan usaha-usaha melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah.

Adapun persamaan penelitian tersebut dan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah yakni sama-sama merupakan penelitian hukum yang mengkaji permasalahan seputar proses pendaftaran hak atas tanah. Sedangkan perbedaannya adalah penelitian yang dilakukan oleh Ana Silviana menitikberatkan hanyapada ruang lingkup teknik pengukuran dan keakuratan data informasi pertanahan, sedangkan penelitian yang diadakan oleh peneliti menitikberatkan pada konsep integrasi sistem teknologi informasi dalam jaringan (*online*) pada proses pendaftaran hak atas tanah.

2. Jurnal, Integrasi Sistem Informasi Pertanahan dan Infrastruktur Data Spasial dalam Rangka Perwujudan *One Map Policy*, oleh Sukmo Pinuji, Bhumi

Volume 2 Nomor 2, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, Tahun 2016.

Adapun penelitian ini bertujuan untuk melihat “paradigma baru” bahwa Sistem Informasi Pertanahan (SIP) harus berperan dalam *spatial based decision making* untuk terwujudnya *sustainable development* menjadikantantangan tersendiri dalam menciptakan sistem yang terintegrasi ke dalam Infrastruktur Data Spasial Nasional (IDSN), agar informasi spasial dapat dengan mudah diakses oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Hasil penelitian menunjukkan bahwa Geo-KKP masih dikembangkan secara parsial dari konsep IDSN, sebatas untuk mendukung kegiatan pendaftaran tanah, dan belum mencakup kepentingan yang lebih luas sebagaimana yang diinginkan oleh konsep IDS. Untuk dapat mengembangkan SIP yang dapat memenuhi tuntutan tersebut, keenam elemen IDS tersebut harus diafiliasi secara komprehensif dan menyeluruh, dan tidak secara parsial.

Adapun persamaan penelitian tersebut dan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah yakni sama-sama merupakan penelitian sistem informasi pertanahan. Sedangkan perbedaannya adalah penelitian yang dilakukan oleh Sukmo Pinuji menitikberatkan hanya pada ruang lingkup implementasi informasi data spasial yang telah terintegrasi dalam Infrastruktur data spasial nasional sedangkan penelitian yang diadakan oleh peneliti menitikberatkan pada konsep integrasi elektronik dalam jaringan (*online*) pada pemeliharaan data pertanahan dan informasi data pertanahan yang melibatkan badan-badan serta instansi-instansi terkait pertanahan secara sistem guna mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum

pemegang sertipikat hak atas tanah serta agar sesuai dengan asas pendaftaran tanah pada proses pendaftaran hak atas tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut Boedi Harsono,²³ didunia ini dikenal dua model atau jenis pendaftaran tanah, yaitu: pertama, disebut dengan model pendaftaran akta atau "*registration of deeds*". Oleh beberapa penulis menggunakan istilah pendaftaran tanah dengan *stelsel* negatif atau pendaftaran tanah negatif. Kedua adalah pendaftaran hak atau "*registration of title*", pendaftaran jenis ini lazim pula disebut pendaftaran dengan *stelsel* positif.²⁴ Pendaftaran tanah dalam bahasa Latin dipakai istilah "*Capitastrum*", di Jerman dan Italia disebut "*Catastro*", di Perancis disebut "*Cadastre*", di Belanda dan Indonesia dipakai istilah "*Kadastrale*" atau "*Kadaster*". Istilah ini pada waktu itu dimaksudkan untuk *me-register* tanah-tanah untuk keperluan pajak atas tanah Romawi. Istilah ini dimaksudkan sebagai istilah teknis untuk suatu rekaman (*record*) yang menunjuk kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak atas suatu bidang tanah, sedangkan kadaster yang modern untuk keperluan dan peta yang berukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.²⁵

Menurut Maria Sumardjono,²⁶ kadaster merupakan suatu daftar yang melukiskan semua persil tanah yang ada dalam suatu daerah

²³ Boedi Harsono, op.cit., hal.463.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal. 11-12.

²⁶ Maria Soemardjono, *Serangkaian Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta, 1982, hal.43.

berdasarkan pemetaan dan pengukuran yang cermat. Boedi Harsono,²⁷ menyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara dan pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.

UUPA telah mengamanatkan untuk melakukan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pemerintah maupun pemegang hak atas tanah diwajibkan untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria,²⁸ yaitu:

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah di adakan pendaftaran tanah seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam Pasal 1 ayat 1 meliputi:
 - 1) Pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah;
 - 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
 - 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

²⁷ Boedi Harsono, op.cit., hal. 11

²⁸Lihat Undang-undang Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (1-4).

- c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- d. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya tersebut.

Sebagai tindak lanjut dari Pasal 19 ayat (1) UUPA, maka pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut merupakan bentuk tanggung jawab pemerintah dalam pengaturan hak atas tanah sebagaimana diamanatkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Pelaksanaan pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah,²⁹ dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur. Salinan buku tanah dan surat ukur tersebut merupakan surat bukti hak oleh pemegang hak sebagai tanda bukti hak yang kuat, yang dalam praktek disebut juga sertipikat. Dalam penjelasan PP 24 Tahun 1997,³⁰ disebutkan bahwa tanda bukti hak atau sertipikat tersebut adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu dokumen. Oleh karena surat ukur (hasil dan turunan dari kegiatan

²⁹Arie S Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, hal. 81.

³⁰Lihat Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, Penjelasan Umum.

pengukuran dan pemetaan) yang merupakan bagian dari sertipikat, maka batas-batas yang ditetapkan dalam Pendaftaran Tanah mempunyai kekuatan hukum, sehingga pendaftaran tanah itu merupakan suatu *rechtskadaster*.³¹

Prinsip-prinsip yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dipertegas dan diperjelas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Penegasan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan upaya penyempurnaan terhadap peraturan yang ada sekaligus penyesuaian terhadap perkembangan kebutuhan masyarakat sebagaimana prinsip-prinsip yang telah diamanatkan oleh Undang Undang Pokok Agraria.³² Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimaksudkan secara substansial tetap menampung konsepsi-konsepsi Hukum Adat yang hidup dan berakar dalam masyarakat, sehingga dengan demikian memperkuat kerangka tujuan Undang Undang Pokok Agraria yaitu untuk menciptakan unifikasi hukum tanah nasional yang memang didasarkan pada Hukum Adat.³³

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:³⁴

“Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang - bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

³¹ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2002, hal. 88.

³² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal.112.

³³ Muh.Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hal.15.

³⁴ Lihat Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah dan pemberian sertipikat hak atas tanah kepada pemegang hak.³⁵Jaminan Kepastian Hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak dan kepastian obyek hak.³⁶Bagi pemerintah, kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan secara terus menerus dalam rangka mengumpulkan data-data yang berhubungan dengan hak-hak atas tanah sesuai dengan perintah Undang Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk itu pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional melakukan pengumpulan data penguasaan tanah terutama yang melibatkan para pemilik tanah.³⁷ Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah adalah dalam rangka menjamin kepastian hukum, yakni:³⁸

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

³⁵ Linda M. Sahono, *Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya*, Jurnal Perspektif, Edisi Nomor 2 Volume 17, 2012, hal. 92.

³⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2015, hal. 278.

³⁷ Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, BPN RI, Jakarta, Maret 1989, hal 3.

³⁸ *Ibid.*, hal.72.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Pasal 3 dan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa data yang tersedia di Kantor Pertanahan Kabupaten dan Kotamadya bersifat terbuka bagi umum yang berkepentingan.

Dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:³⁹

- a. Asas Sederhana, asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Aman, asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diseenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas Terjangkau, asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
- d. Asas Mutakhir, asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah

³⁹ Urip Santoso, op.cit., hal. 14.

secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

- e. Asas Terbuka, asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten dan Kota.

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) macam asas, yaitu:⁴⁰

- a. Asas *Specialiteit* artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.
- b. Asas *Openbaarheid* (Asas Publisitas) artinya asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang berhak melihatnya.

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah:⁴¹

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-

⁴⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, 1988, hal. 99.

⁴¹ Boedi Harsono, *op.cit.*, hal 425-427.

hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.⁴² Dengan demikian perolehan sertifikat bukanlah sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak bagi pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-undang.

- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah, juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Program pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Petanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan kelestarian lingkungan hidup.⁴³ Untuk mewujudkan Tertib administrasi pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtscadaster*. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk

⁴²Lihat Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 19.

⁴³Vide Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertib Bidang Pertanahan.

peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.⁴⁴

3. Manfaat Pendaftaran Tanah⁴⁵

- 1) Manfaat bagi pemegang hak atas tanah adalah:
 - a) Memberikan rasa aman;
 - b) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya;
 - c) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak;
 - d) Harga menjadi lebih tinggi;
 - e) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan;
 - f) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan.
- 2) Manfaat bagi pemerintah:
 - a) Terwujudnya tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan;
 - b) Dapat memperlancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan;
 - c) Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.
- 3) Manfaat bagi calon pembeli atau kreditor:

Bagi calon pembeli atau kreditor dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

⁴⁴ Boedi Harsono, op.cit., hal. 476.

⁴⁵ *Ibid*, hal. 72.

Selain itu, manfaat dilakukannya pendaftaran tanah adalah:⁴⁶

- 1) Memajukan perekonomian nasional, karena sertifikat hak atas tanah dapat dijadikan agunan untuk memperoleh kredit perbankan;
- 2) Melestarikan lingkungan, karena hubungan yang pasti antara pemegang hak dengan obyek hak memberikan motivasi pemegang hak untuk melakukan hal-hal yang berkaitan dengan pelestarian lingkungan;
- 3) Meningkatkan penerimaan Negara, karena pendaftaran tanah memungkinkan adanya penertiban administrasi peralihan hak dan itu memungkinkan adanya pemasukan dari bea balik nama;
- 4) Melindungi kepentingan masyarakat terutama golongan ekonomi lemah, karena jika tanah pemegang hak dibebaskan untuk kepentingan tertentu, pemegang hak akan memperoleh kompensasi yang wajar;
- 5) Mencegah atau mengurangi sengketa pertanahan; dan
- 6) Mendukung perencanaan tata ruang untuk pembangunan.

4. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;

⁴⁶ *Ibid.*

- c. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik;
- d. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 Tentang Keterbukaan Informasi Publik;
- e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik;
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893);
- h. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804);

- i. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 18);
- j. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21);
- k. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- l. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas

- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- m. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Bentuk dan Isi Sertifikat Hak atas Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 342);
 - n. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1591);
 - o. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1693) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 179); dan
 - p. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap.
 - q. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik.

5. Sistem Pendaftaran Tanah

Dalam pendaftaran tanah dikenal adanya dua macam sistem pendaftaran, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) yaitu akta-akta yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Disini pejabat pendaftaran tanah bersifat pasif, maksudnya bahwa dia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Apa yang tertera dalam akta atau surat yang diserahkan kepadanya sepanjang telah memenuhi syarat formal, maka dilakukan pendaftaran. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan.⁴⁷

Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), dalam sistem pendaftaran hak ini. Setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya. Data tanah disimpan dalam buku tanah (*register*). Dalam pendaftaran hak ini, Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) harus bersikap aktif dalam memindahkan data. Sebagai tanda bukti hak, maka diterbitkan sertipikat, yang merupakan salinan *register*, yang terdiri dari salinan buku tanah yang dilampiri surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.

Sementara tugas administrasi berupa pekerjaan mendaftarkan haknya, karena pasal ini dengan tegas hanya mengatur tentang pendaftaran yang merupakan tindakan administratif. Kewenangan untuk melakukan hal itu

⁴⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraris: Kajian Komprehensif, Cetakan I*, Kencana, Jakarta, 2015, hal. 45.

diberikan kepada Pemerintah (Pasal 19 ayat (1)). Pendaftaran itu dilakukan oleh pejabat (pejabat administrasi negara, Pejabat Tata Usaha Negara) yang diberi kewenangan untuk itu, bukan dilakukan oleh pihak lain dihadapan pejabat.⁴⁸

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, bukan sistem pendaftaran akta. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang didaftarkan adalah Haknya.⁴⁹ Hal tersebut tampak adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti. Baik dalam pendaftaran pertama kali maupun dalam kegiatan pendaftaran pemeliharaan data, yang didaftar adalah akta, yaitu akta yang menciptakan hak baru maupun akta yang membuktikan adanya pemindahan hak atau pembebanan hak dalam daftar isian (*register*) akta. Data yuridis disimpan dan disajikan dalam bentuk akta, sedangkan data fisik disimpan dan disajikan dalam bentuk surat ukur dan peta pendaftaran. Tanda bukti haknya adalah akta dan surat ukur. Dalam sistem pendaftaran hak yang di daftar adalah haknya, hak yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian, yang didaftar bukan aktanya, melainkan haknya di daftar dalam buku (*register*). Data yuridis disimpan dan disajikan dalam bentuk buku tanah, sedangkan data fisik disimpan dan disajikan dalam bentuk surat ukur dan peta pendaftaran. Tanda bukti haknya adalah Sertipikat (salinan dari register buku tanah dan surat ukur).

⁴⁸ I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional*, STPN Press, Yogyakarta, 2014, hal. 12.

⁴⁹ *Ibid*, hal. 475.

Sertipikat memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Dalam Pasal 32 ayat 1 diberikan penjelasan resmi mengenai arti dan persyaratan pengertian “berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Dijelaskan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁵⁰ Ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis, yang tercantum dalam sertipikat adalah benar. Sertipikat hak atas tanah mempunyai beberapa fungsi, yaitu: Pertama, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat, inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Kedua, sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank dan kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Dengan demikian, apabila pemegang hak atas tanah itu seorang pemegang hak misalnya, sudah tentu memudahkan baginya mengembangkan usahanya, itu karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh. Ketiga, bagi pemerintah, adanya sertifikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah tersebut telah terdaftar pada kantor pertanahan. Data kepemilikan atas bidang tanah secara lengkap telah tersimpan di Kantor Pertanahan, dan apabila sewaktu-waktu diperlukan dengan mudah dapat ditemukan. Data ini sangat

⁵⁰Boedi Harsono, op.cit., hal. 464.

penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan, misalnya pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan dan sebagainya.⁵¹

B. Objek Pendaftaran Tanah

Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:⁵²

1. Hak Milik

Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 maka yang dapat memiliki hak milik adalah Warga Negara Indonesia dan Bank Pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial.⁵³

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (selanjutnya disingkat HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk waktu 25 tahun, yang diperuntukkan bagi perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. HGU dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.⁵⁴

3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (Selanjutnya disingkat HGB) yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan

⁵¹Sudjito, *Prona Persertifikatan Tanah Secara Masal dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*, Liberty, Yogyakarta, 1987, hal. 72.

⁵²Linda M. Sahono, *Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya*, Jurnal Perspektif, Edisi Nomor 2 Volume 17, 2012, hal. 92.

⁵³Lihat Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 220 dan 21.

⁵⁴Lihat Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 28 ayat (1 dan 2).

miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 Tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Pihak yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.⁵⁵

4. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini. Pihak yang dapat memiliki Hak Pakai adalah Warga Negara Indonesia, Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Departemen, Lembaga Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah, Badan-badan keagamaan dan sosial, Orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.⁵⁶

5. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama

⁵⁵Lihat Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 35 ayat (1 dan 2).

⁵⁶Lihat Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 41 ayat (1).

dengan pihak ketiga. Hak Pengelolaan dapat dimiliki oleh Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah, BUMN, BUMD, PT. Persero, Badan Otorita, Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh Pemerintah.⁵⁷

6. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yaitu hak milik atas satuan yang bersifat perorangan dan terpisah, meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan satuan yang bersangkutan (Pasal 8 Ayat (2) dan Ayat (3) Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985).

7. Hak Tanggungan

HAK Tanggungan (selanjutnya disingkat HT) adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, berikut ataupun tidak benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur lain.⁵⁸

8. Tanah Negara

Tanah negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.⁵⁹ Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

C. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

1. Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilaksanakan dengan

2 (dua) cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah

⁵⁷ *Op. cit*, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 ayat (4).

⁵⁸ *Vide* Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 1 angka 1.

⁵⁹ Lihat Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 3

secara sporadik.⁶⁰ Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dengan prakarsa dari Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertifikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang /Kepala BPN⁶¹ sedangkan pendaftaran tanah sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa dan kelurahan yang dilakukan secara individual atau massal.⁶² Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional,⁶³ Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang (selanjutnya disebut PTSL) adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa dan kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan untuk menyempunakan dan melengkapi ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam PP Nomor 10 Tahun 1961. Namun demikian, dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 ini, masih dipertahankan mengenai tujuan dan sistem pendaftaran yang dipergunakan dalam PP Nomor 10 Tahun

⁶⁰Lihat Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 13.

⁶¹Lihat Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 10.

⁶²Lihat Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 11.

⁶³*Vide* Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

1961.⁶⁴ Pendaftaran tanah adalah mendaftarkan tanah baik yang berstatus tanah milik adat, tanah Negara atau tanah dengan status lainnya menjadi tanah yang mempunyai hak.⁶⁵ Pendaftaran menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data-data yuridis, dalam bentuk peta. Daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁶⁶

Tujuan pendaftaran tanah ini menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,⁶⁷ dimaksudkan untuk:

- a. Memberi jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan diinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang bekepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat dipeoleh data yang diperlukan jika mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

⁶⁴Lihat Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, Penjelasan Umum Paragraf 3 dan 4.

⁶⁵ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, hal. 81.

⁶⁶Lihat Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 ayat (1).

⁶⁷Lihat Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3.

Kurangnya pemahaman masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali menyebabkan minimnya kepemilikan sertifikat. Sampai saat ini tanah yang dimiliki oleh masyarakat di Indonesia sebagian besar belum bersertifikat atau belum didaftarkan. Badan Pertanahan Nasional mencatat hingga Nopember 2020 sekitar 87.562.158 juta bidang tanah telah terdaftar atau sekitar 69,49 % dari jumlah 126 juta bidang tanah di Indonesia.⁶⁸ Berbagai alasan masyarakat tidak mendaftarkan tanahnya antara lain karena biaya pendaftaran tanah yang mahal, terutama yang berhubungan dengan pajak, tidak mengetahui tujuan pendaftaran tanahnya, masyarakat mengetahui tujuan pendaftaran tanah tetapi karena sangat berbelit-belit pengurusannya di Badan Pertanahan Nasional sehingga masyarakat tidak mau mendaftarkan tanahnya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali yang sering dilaksanakan di Indonesia adalah pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah sistematis sangat jarang dilaksanakan karena memerlukan rencana kerja jangka panjang dan tahunan. Padahal untuk meningkatkan jumlah tanah yang bersertifikat pendaftaran tanah sistematis merupakan cara yang tepat. Dengan kepemilikan sertifikat atas bidang tanahnya maka atas bidang tanahnya akan diperoleh kepastian hukum, sertifikat memberi rasa aman, sertifikat dapat dijamin, tanah bersertifikat mudah dijual, harga tanah akan meningkat. Namun saat ini pemerintah telah mengeluarkan peraturan tentang percepatan pendaftaran

⁶⁸Lihat Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah. Lihat juga Kementerian ATR/BPN, *Laporan Kinerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2020*, Kementerian ATR/BPN, Jakarta, 2021, hal. 60. Lihat juga data sebelumnya dalam Yuni Astutik, *62 Juta Bidang Tanah di RI Telah Bersertifikat*, 2019, dalam <https://www.Cnbcindonesia.com/news/20191107193303-4-113591/62-juta-bidang-tanah-di-ri-terlah-bersertifikat>, diakses pada tanggal 26 Januari 2020 pukul 19:10 WITA.

tanah secara sistematis,⁶⁹ sehingga diharapkan sampai dengan tahun 2025, seluruh bidang tanah telah terdaftar.

Adapun syarat-syarat untuk mengajukan permohonan pendaftaran tanah baik secara sistematis maupun secara sporadik, yaitu:

- a. Surat Permohonan dari pemilik tanah untuk melakukan pensertifikatan tanah miliknya;
- b. Surat kuasa (apabila pengurusannya dikuasakan kepada orang lain);
- c. Identitas diri pemilik tanah sesuai dengan nama pada bukti kepemilikan dalam letter C, yang dilegalisir oleh pejabat umum yang berwenang;
- d. Asli Letter C milik sendiri (Nama sesuai KTP), atau jika karena kewarisan maka melampirkan surat keterangan kematian dan surat keterangan waris bagi pribumi dan Akta Pernyataan Waris jika keturunan yang berasal dari Timur Asing;
- e. Akta pemindahan hak (jika tanah tersebut diperoleh berdasarkan peralihan hak) yang dibuat di bawah tangan yang disaksikan oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan;
- f. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan;
- g. Akta ikrar wakaf dan surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977;
- h. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah;
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan;

⁶⁹ *Vide* Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

- j. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;
- k. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuanketentuan Konversi UUPA;
- l. Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya UUPA (dan dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang dalam hal ini biasanya Lurah setempat);
- m. Bukti lainnya, apabila tidak ada surat bukti kepemilikan, yaitu berupa: Surat Pernyataan Penguasaan Fisik lebih dari 20 tahun secara terus menerus dan surat keterangan Kepala desa/Lurah disaksikan oleh 2 orang tetua adat /penduduk setempat;
- n. Surat pernyataan telah memasang tanda batas (patok);
- o. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan;
- p. Fotocopy Surat Keterangan Pemberian Izin Prinsip dan surat keterangan lokasi (apabila pemohon adalah Badan Hukum).⁷⁰

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali diperinci dalam hal:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan data umum dokumen.⁷¹

⁷⁰ *Vide* Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

⁷¹ Fairuz Syifa Arifin, *Pembaruan Agraria Nasional (PAN) Dengan Progam Sertifikasi Tanah Melalui Prona Guna Menyukkseskan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Pemalang*, Tesis, Progam Pasca Sarjana, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hal. 72.

Sertifikat dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Kegiatan pendaftaran tanah selain menyangkut aspek yuridis dan aspek teknis, juga terkait dengan tugas-tugas keadministrasian. Dengan kata lain dalam kegiatan pendaftaran tanah terdapat tugas-tugas penatausahaan, seperti dalam hal penetapan hak atas tanah dan pendaftaran peralihan hak tanah. Bahkan dapat dikatakan bahwa kegiatan yang menyangkut aspek yuridis atau pengumpulan data yuridis sampai kepada penerbitan buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya serta pencatatan perubahan di kemudian hari hampir seluruhnya menyangkut tugas-tugas administrasi.

Daalm konteks sertipikat, pada awal tahun 2021 Menteri ATR/Kepala BPN mengeluarkan kebijakan untuk menggunakan produk dokumen tanda bukti hak kepemilikan tanah dalam bentuk elektronik atau Sertipikat Elektronik (Sertipikat-el). Kebijakan ini merupakan respon atas lahirnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja pada kluster Pertanahan, yakni pelayanan bidang pertanahan dialihkan dalam bentuk elektronik termasuk dokumen tanda bukti haknya berbentuk elektronik. Kebijakan tersebut kemudian dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 1 Tahun 2020 tentang Sertipikat Elektronik.

Berikut adalah pengaturan dari kegiatan administrasi dalam hal pendaftaran tanah yaitu sebagai berikut:

- a. Kegiatan pendaftaran tanah sebelum penerbitan sertipikat hak atas tanah dalam rangka kegiatan administrasi pendaftaran tanah tersebut dapat diperinci sebagai berikut:⁷²
- 1) Konversi hak atas tanah;
 - 2) Pengakuan dan penegasan hak atas tanah;
 - 3) Pemberian hak atas tanah;
 - 4) Penolakan hak atas tanah;
 - 5) Redistribusi tanah;
 - 6) Konsolidasi tanah; dan
 - 7) Perwakafan Tanah;
- b. Kegiatan yang bersifat administratif setelah penerbitan sertifikat tanah yang dilakukan karena terjadinya perubahan data yuridis pendaftaran tanah terdiri atas:
- 1) Peralihan Hak Atas Tanah;
 - 2) Pemindahan Hak Atas Tanah;
 - 3) Perpanjangan Jangka Waktu Hak Atas Tanah;
 - 4) Pembaharuan Hak Atas Tanah;
 - 5) Perubahan Hak Atas Tanah;
 - 6) Pembatalan hak atas tanah;
 - 7) Pencabutan Hak atas tanah;
 - 8) Pembebanan Hak atas Tanah;
 - 9) Perubahan Data Karena Putusan dan Penetapan Pengadilan;
 - 10) Perubahan Data karena Perubahan Nama;
 - 11) Hapusnya Hak atas Tanah; dan

⁷²Muh.Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis, *Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hal. 210-211.

- 12) Penggantian Sertipikat.
- c. Kegiatan yang bersifat administratif setelah penerbitan sertipikat hak atas tanah yang dilakukan karena terjadinya perubahan data fisik terdiri atas:
- 1) Pemecahan Bidang Tanah;
 - 2) Pemisahan Bidang Tanah; dan
 - 3) Penggabungan Bidang Tanah.

2. Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali

Secara formal, kewenangan Pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan tumbuh dan mengakar dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Turunan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960-104) atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Selanjutnya. Diturunkan dalam berbagai peraturan organik dalam bentuk Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Presiden dan Peraturan lain yang diterbitkan oleh pimpinan instansi teknis di bidang pertanahan.⁷³

Secara substansial, kewenangan Pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam hal lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah, didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur

⁷³ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, *Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali*, Jurnal Negara Hukum, Volume 2 Nomor 2, 2011, hal. 1.

hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Dengan ketentuan tersebut Pemerintah telah diberi kewenangan yuridis untuk membuat aturan dan peraturan (*bestemming*) dalam lapangan agraria berupa tanah, serta menyelenggarakan aturan tersebut (*execution*) yang menyangkut subyek, obyek dan hubungan hukum antara subyek dan obyek tersebut sepanjang mengenai sumber daya agraria.⁷⁴

Pentingnya mendaftarkan tanah bagi masyarakat adalah untuk memperoleh kepastian hukum. Dengan kepastian hukum hak atas tanah maka hal tersebut dapat memberikan perlindungan hukum terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan menciptakan ketertiban masyarakat.⁷⁵

Dengan menggunakan konsep Gustav Radbruch tentang tujuan hukum yang salahsatunya mengatur tentang kepastian hukum, maka bidang tanah yang telah terdaftar akan terhindar dari kesewenang wenangan.⁷⁶ Kesewenang-wenangan dari pihak-pihak tertentu yang beritikad tidak baik mengakui kepemilikan tanah orang lain. Sementara Sudikno Mertokusumo terkait kepastian hukum menyatakan bahwa tanpa kepastian hukum akan menimbulkan keresahan.⁷⁷ Keresahan diartikan timbulnya sengketa tanah yang sangat merugikan bagi pihak-pihak yang bersengketa. Jaminan kepastian hukum memiliki beberapa manfaat, diantaranya:

⁷⁴ *Ibid*, hal. 2.

⁷⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003, hal. 17.

⁷⁶ Bernard L. Tanya, dkk, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publishing, Yogyakarta, hal.16.

⁷⁷ *Ibid*, hal. 18.

- a. Memajukan perekonomian nasional, karena sertifikat hak atas tanah dapat dijadikan agunan untuk memperoleh kredit perbankan;
- b. Melestarikan lingkungan, karena hubungan yang pasti antara pemegang hak dengan obyek hak memberikan motivasi pemegang hak untuk melakukan hal-hal yang berkaitan dengan pelestarian lingkungan;
- c. Meningkatkan penerimaan Negara, karena pendaftaran tanah memungkinkan adanya penertiban administrasi peralihan hak dan itu memungkinkan adanya pemasukan dari bea balik nama;
- d. Melindungi kepentingan masyarakat terutama golongan ekonomi lemah, karena jika tanah pemegang hak dibebaskan untuk kepentingan tertentu, pemegang hak akan memperoleh kompensasi yang wajar;
- e. Mencegah atau mengurangi sengketa pertanahan dan
- f. Mendukung perencanaan tata ruang untuk pembangunan.⁷⁸

Selanjutnya pentingnya pendaftaran tanah bagi Pemerintah adalah:

- a. Informasi kepada Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Informasi ini terkait dengan besaran pajak setiap bidang tanah termasuk bangunan yang ada di atasnya;
- b. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

3. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan

⁷⁸ Boedi Harsono, *op.cit.*, hal. 27.

perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Jenis-jenis pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:⁷⁹

- a. Peralihan hak atas tanah dan satuan rumah susun;
- b. Ganti nama sertipikat hak atas tanah dan satuan rumah susun;
- c. Perpanjangan jangka waktu;
- d. Pembaruan Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan pemberian Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan;
- e. Pembaruan Hak Guna Usaha;
- f. Perpanjangan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
- g. Perubahan Hak Atas Tanah;
- h. Pemecahan, Penggabungan, dan Pemisahan Hak Atas Tanah;
- i. Hak Tanggungan; dan
- j. Penggantian Sertipikat Hak Atas Tanah, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Tanggungan.

D. Sertipikat sebagai Tanda Bukti Hak

Salah satu tujuan pendaftaran⁸⁰ adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah. Meski sudah mendapat pengakuan dalam UUPA, sertipikat belum menjamin kepastian hukum pemiliknya karena dalam peraturannya sendiri

⁷⁹Vide Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 Tentang Jenis Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan pertanahan Nasional.

⁸⁰Lihat Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3 huruf a.

memberi peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke peradilan umum, atau menggugat Kepala BPN dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya.⁸¹

Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur unsur secara kumulatif yaitu:

1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik
3. Tanah di kuasai secara nyata
4. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten dan Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.⁸²

Pemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum harus di buktikan dan pembuktian yang terkuat adalah dengan sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti yang memberikan pembuktian terkuat bagi kepemilikan hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yaitu sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, dimana data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dapat di buktikan sebaliknya, baik berupa sertifikat atau bukti lain. Untuk memperoleh sertifikat tanah maka sudah pasti terhadap tanah tersebut harus di

⁸¹ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya Dalam Praktik, Cetakan I*, Mandar Maju, Jakarta, 2007, hal. 46.

⁸² Urip Santoso, op. cit., hal. 319.

daftarkan ke Kantor Pertanahan. Dalam hal pembuktian⁸³ kepemilikan hak atas tanah yang menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak maka pembuktiannya di lakukan dengan:

1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan. Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah negara dapat di keluarkan secara individu, kolektif maupun secara umum dalam bentuk surat keputusan tentang pemberian hak.
2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan mengenai Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik di samping di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, juga di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999.⁸⁴

Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat

(2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat yang berlaku sebagai tanda pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat

⁸³Lihat Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 23 huruf a angka 1.

⁸⁴Hartanto Andy, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat, Cet I*, Laksbang Mediatma, Yogyakarta, 2009, hal. 17.

pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.⁸⁵ Dalam sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang di sajikan dalam sertipikat dan tidak ada jaminan bagi pemilik sertipikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat tersebut.

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, yaitu:⁸⁶

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 Tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

E. Penerapan Layanan Informasi Pertanahan secara Elektronik oleh Badan Pertanahan Nasional

⁸⁵ Adrian Sutedi, *Peraihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hal. 80.

⁸⁶ Hartanto Andy, op. cit., hal 18.

Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan peraturan tentang penggunaan layanan informasi pertanahan secara elektronik.⁸⁷ Maksud diterbitkannya peraturan tersebut adalah untuk meningkatkan pelayanan informasi pertanahan kepada masyarakat dengan mudah, cepat, dan biaya rendah.⁸⁸ Disamping itu dengan diterbitkannya peraturan ini yang pelaksanaannya disesuaikan dengan kesiapan masing-masing kantor pertanahan kota/kabupaten diseluruh Indonesia, diharapkan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, secara bertahap dapat berjalan dengan baik. Disamping itu penyimpanan data pendaftaran tanah dan penyajian secara elektronik serta tata cara pelayanan informasi pertanahan perlu disesuaikan dengan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat.

Informasi Elektronik adalah satu atau sekumpulan data elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, *electronic data interchange* (EDI), surat elektronik, telegram, teleks, telecopy atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol, atau perforasi yang telah diolah yang memiliki arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.⁸⁹ Selanjutnya dalam Pasal 2 ayat (1) disebutkan bahwa Layanan informasi pertanahan dapat diberikan secara elektronik melalui sistem elektronik berupa aplikasi Layanan Informasi Pertanahan yang disediakan oleh

Kementerian. Selanjutnya dalam ayat (2) disebutkan bahwa Jenis Layanan

⁸⁷ *Vide* Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik (selanjutnya disebut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik).

⁸⁸ Lihat Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, Lihat Konsideran Menimbang.

⁸⁹ Lihat Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang

Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, Pasal 1 ayat (1).

Informasi Pertanahan secara Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:

1. Pengecekan Sertipikat Hak atas Tanah;
2. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;
3. Informasi data tekstual dan/atau spasial;
4. Informasi Zona Nilai Tanah;
5. Informasi titik koordinat;
6. Informasi paket data *Global Navigation Satellite System* (GNSS) dan *Continuously Operating Reference System* (CORS);
7. Informasi peta pertanahan;
8. Informasi tata ruang; dan
9. Layanan informasi lainnya yang akan ditetapkan kemudian.⁹⁰

Selain itu pendaftaran atas perubahan data pendaftaran juga telah dapat dilakukan dengan sistem elektronik yang pendaftarannya dilakukan secara online, yang dapat dilakukan oleh:

1. Pemegang Hak atas Tanah dan/atau kuasanya;
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah;
3. Notaris;
4. Kantor Lelang Negara;
5. Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi;
6. Pihak bank; dan
7. Pihak lain yang ditetapkan oleh Menteri.

Sebelum mengajukan permohonan, maka pemohon terlebih dahulu mendaftarkan diri pada aplikasi layanan informasi pertanahan untuk

⁹⁰Lihat Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, Pasal 1 ayat (2).

mendapatkan identitas berupa nama pengguna (*username*) dan kata sandi (*password*) dan seterusnya dapat mengakses layanan yang dibutuhkan. Bagi PPAT,⁹¹ sebelum membuat akta perbuatan hukum tertentu terhadap Hak atas Tanah dan Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagaimana telah diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib melakukan pengecekan sertipikat yang dilakukan secara elektronik (*online*). Hal ini dilakukan untuk mengetahui apakah sertipikat tersebut sesuai dan terdaftar pada buku tanah di kantor pertanahan. Pendaftaran online dilakukan dengan mengisi *form* isian pada layanan informasi

⁹¹ Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dipertegas dalam berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain:

- a) Bab I Ketentuan Umum Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, menyatakan bahwa: "Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku".
- b) Pasal 24 ayat (1) Undang-undang No. 21 Tahun 2000 tentang BPHTB (pengganti UU No. 21 Tahun 1997) yang sekarang sudah diimpahkan kepada pemda/pemkot, menyatakan bahwa: Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saatWajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- c) Pasal 1 angka 5 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan HP atas Tanah, menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
- d) Pasal 1 angka 24 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa: "Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu".
- e) PP No. 37 Tahun 1998 sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (i) Pasal 1 angka 1 bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. (ii) Pasal 2 ayat (1): "PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu".

pertanahan dan sertipikat asli beserta identitas pendukungnya di apload atau dilakukan secara elektronik. Setelah melakukan pendaftaran secara *online*, maka selanjutnya fisik dari sertipikat tersebut beserta dokumen pendukungnya berupa identitas pemegang hak harus diserahkan ke kantor pertanahan untuk diverifikasi.

Pendaftaran atas perbuatan hukum tertentu pada aplikasi layanan informasi kantor pertanahan dilakukan dengan melampirkan:

1. Identitas pemegang hak dan surat kuasa apabila dikuasakan;
2. Sertipikat asli dan/atau dapat menguraikan data Sertipikat dalam isian permohonan sesuai dengan aslinya;
3. Surat pernyataan dari pemegang Hak atas Tanah mengenai:
 - a. Keaslian Sertipikat;
 - b. Merupakan pemegang hak yang sebenar-benarnya;
 - c. Beritikad baik dan bertanggung jawab sepenuhnya atas penggunaan data yang diakses dari layanan ini; dan
 - d. Surat penugasan dari dan/atau surat perjanjian kerja dengan instansi yang berwenang.

Kesemua dokumen dilampirkan dalam bentuk dokumen elektronik. Setelah semua dokumen tersebut di *upload* ke dalam sistem layanan informasi pertanahan, maka selanjutnya seluruh dokumen fisik harus diserahkan kepada kantor pertanahan untuk dilakukan verifikasi. Hal ini dilakukan karena data-data pada pangkalan atau *data base* pada kantor pertanahan belum sepenuhnya dapat diakses karena data-data tersebut belum tersedia dan belum seluruhnya terintegrasi dengan instansi terkait. Khusus akta perbuatan hukum tertentu berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan, Menteri Agraria dan Tata

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah menerbitkan Peraturan Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik. Tujuan diterbitkannya peraturan tersebut adalah untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat maka perlu memanfaatkan teknologi informasi agar prosedur pelayanan hak tanggungan dapat terintegrasi secara elektronik sehingga menjadi lebih efektif dan efisien.⁹²

Berbeda dengan pendaftaran akta untuk perbuatan hukum tertentu yang dilakukan oleh baik pemegang hak maupun PPAT, khusus untuk Akta Pemberian Hak Tanggungan,⁹³ pendaftarannya dilakukan oleh kreditor, baik perseorangan maupun badan hukum serta aparatur sipil negara yang bertugas melayani hak tanggungan, dengan ketentuan bahwa Perseorangan dan badan hukum tersebut harus menjadi pengguna terdaftar pada Sistem HTML, dengan syarat:

1. Mempunyai domisili elektronik;
2. Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;
3. Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai Pengguna Terdaftar; dan
4. Syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian.

Dari uraian tersebut terlihat bahwa pendaftaran yang saat ini dapat diakses melalui layanan informasi pertanahan, meskipun belum

⁹²Lihat Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Konsideran Menimbang.

⁹³Lihat Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Pasal 7 ayat (1).

sepenuhnya sempurna, adalah pendaftaran kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang meliputi pendaftaran perubahan dan pembebanan hak serta pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya. Sedangkan untuk pendaftaran pertama kali masih menggunakan sistem manual ke kantor pertanahan setempat. Hal ini dikarenakan pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali perlu dilakukan kegiatan adjudikasi, yaitu kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali. Kegiatan adjudikasi meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilaksanakan secara sistematis atau sporadis (PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa dan kelurahan, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa dan kelurahan secara individual atau massal.⁹⁴

F. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional

1. Tugas Badan Pertanahan Nasional

Menurut Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non-Departemen yang berada di bawah

⁹⁴Novina S. Indiraharti, *Penerapan Sistem Torrens Dalam Pendaftaran Tanah (Studi Komparatif Terhadap Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia dengan Singapura)*, Universitas 45 Press, Makassar, 2009, hal. 45.

dan bertanggung jawab kepada Presiden.⁹⁵Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pelayanan pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁹⁶

Tugas pemerintahan dibidang pertanahan adalah:⁹⁷

- a. Pelayanan Survei, meliputi:
 - 1) Pelayanan Survei Nilai Bidang Tanah Pemukiman atau Pertanian;
 - 2) Pelayanan Survei Nilai Bidang Tanah Usaha;
- b. Pelayanan Pengukuran Batas Kawasan atau Batas Wilayah;
- c. Pelayanan Pemetaan, meliputi:
 - 1) Pemetaan Zona Nilai Tanah dan Zona Nilai Ekonomi Kawasan;
 - 2) Pemetaan Zona Nilai Tanah dan Zona Nilai Ekonomi Kawasan;
 - 3) Pemetaan Tematik Bidang;
 - 4) Pemetaan Tematik Bidang Tanah untuk Pemecahan Sertifikat
 - 5) Pemetaan Tematik Kawasan Skala 1:10.000;
- d. Pelayanan Pembuatan Peta Dasar
 - 1) Pembuatan Peta Foto
 - 2) Penambahan Pembuatan Peta Foto
 - 3) Pembuatan Peta Citra
 - 4) Pembuatan Peta Garis
- e. Pelayanan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali:
 - 1) Pelayanan Pendaftaran Penegasan Konversi atau Pengakuan Hak

⁹⁵ *Vide* Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional, Pasal 1 ayat (1).

⁹⁶ Lihat Peraturan Presiden Nomor tentang Badan Pertanahan Nasional, Pasal 2.

⁹⁷ Lihat Peraturan Pemerintah tentang Jenis dan Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional, Lihat Lampiran.

- 2) Pelayanan Pendaftaran Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah untuk:
 - a) Perorangan; dan b) Badan Hukum.
 - 3) Pelayanan Pendaftaran Keputusan Perpanjangan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan;
 - 4) Pelayanan Pendaftaran Keputusan Pembaruan Hak Atas Tanah untuk Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan
 - 5) Pelayanan Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun: a) Bersubsidi (berdasarkan penetapan Kementerian Negara Perumahan Rakyat); dan b) Non Subsidi.
 - 6) Pelayanan Pendaftaran Hak Guna Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah, dan Ruang Perairan;
 - 7) Pendaftaran Perubahan Hak: a) Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik; b) Hak Pakai menjadi Hak Guna Bangunan; c) Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai; d) Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.
- f. Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, meliputi:
- 1) Pelayanan pendaftaran pemindahan dan peralihan Hak Atas Tanah untuk Instansi Pemerintah dan badan hukum keagamaan dan sosial yang penggunaan tanahnya untuk peribadatan, Panti Asuhan dan Panti Jompo;
 - 2) Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - 3) Pemindahan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - 4) Pelayanan Pendaftaran Pemberian Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas Hak Milik;

- 5) Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan atau Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
 - 6) Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan (*Cessie, Subrogasi, Merger*);
 - 7) Pelayanan Pendaftaran Hapusnya Hak atas Tanah dan Hak Milik Satuan Rumah Susun karena Pelepasan Hak;
 - 8) Pelayanan Pendaftaran Pembagian Hak Bersama (tanpa ada pemecahan dan pemisahan maupun memerlukan pemecahan dan pemisahan);
 - 9) Pelayanan Pendaftaran Perubahan Data Berdasarkan Putusan Pengadilan atau Penetapan Pengadilan;
 - 10) Pelayanan Pendaftaran Hapusnya Hak Tanggungan dan Roya (termasuk roya parsial yang memerlukan pemisahan atau tidak);
 - 11) Pelayanan Pendaftaran Perubahan Nama;
 - 12) Pelayanan Penggantian Blanko Sertifikat (karena hilang dan rusak atau penggantian blanko sertifikat model lama ke model baru);
 - 13) Pelayanan Pencatatan Pemblokiran; dan
 - 14) Pelayanan Pencatatan Lain sesuai ketentuan yang berlaku;
- g. Pelayanan Informasi Pertanahan
- 1) Pelayanan Informasi Titik Koordinat;
 - 2) Pelayanan Data *Global Navigation Satellite System* (GNSS) dan *Continuously Operating Reference Stations* (CORS): a) Paket data harian; b) Paket data bulanan.
 - 3) Pelayanan Peta Pertanahan dalam format multimedia dan format raster lainnya;

- 4) Pelayanan Informasi Nilai Tanah atau Kawasan: a) Nilai Tanah atau Nilai Aset Properti; b) Zonasi Nilai Tanah; c) Nilai Ekonomi Kawasan (minimum 50 hektar); d) Nilai Aset Kawasan (minimum 50 hektar).
 - 5) Pelayanan Peta Analisis Penatagunaan Tanah (Analisis Penggunaan Tanah, Ketersediaan Tanah, dan peta-peta lainnya).
 - 6) Pelayanan Informasi Data Tekstual dan Grafikal: a) Pengecekan Sertifikat; b) Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
 - 7) Informasi Tekstual dan Grafikal untuk Surveyor Berlisensi: a) Penilai Tanah; b) Surveyor Berlisensi; dan Ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- h. Pelayanan Pendidikan
- Program Pendidikan Diploma I Pengukuran dan Pemetaan Kadastral. Penyelenggaraan pendidikan untuk menyelenggarakan tugas pelayanan di daerah, maka dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tingkat Provinsi dan Kantor Pertanahan di tingkat Kabupaten dan Kota.

2. Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Fungsi Kantor Pertanahan dalam menyelenggarakan tugas yang merupakan organ BPN yang digugus depan di tiap kabupaten dan kota di seluruh Indonesia, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi sebagai berikut:⁹⁸

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;

⁹⁸Lihat Peraturan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional, Pasal 3.

- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Disamping pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan.⁹⁹

Kantor Pertanahan sebagai instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam agenda nasionalnya telah mencanangkan agenda Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berupa 11 agenda kebijakan yaitu:¹⁰⁰

- a. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional;

⁹⁹Lihat Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Rencana Strategis Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Bab I, huruf A, Kondisi Umum, Paragraf ke 4.

¹⁰⁰Lihat Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Rencana Strategis Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Disarikan dari Lampiran.

- b. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia;
- c. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (*land tenure*);
- d. Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik;
- e. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis;
- f. Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia;
- g. Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
- h. Membangun *data base* pemilikan dan penguasaan tanah skala besar;
- i. Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan Pertanahan yang telah ditetapkan;
- j. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional; dan
- k. Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan Pertanahan.

Berdasarkan uraian di atas fungsi Badan Pertanahan Nasional melaksanakan Undang-Undang Pokok Agraria didalam mengelola atau mengadministrasikan hak hak tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

G. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa disingkat PPAT¹⁰¹ adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam PP No. 37/1998 ini juga memuat PPAT sementara¹⁰² dan PPAT khusus.¹⁰³ PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dan membuat akta, dalam hal ini yang ditunjuk adalah camat.¹⁰⁴ PPAT khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Tugas PPAT adalah membantu Kepala Badan Pertanahan Kabupaten/kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dan kewenangannya adalah membuat akta-akta atas suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yaitu:¹⁰⁵

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;

¹⁰¹ *Vide* Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 ayat (1).

¹⁰² Lihat Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, ayat (2).

¹⁰³ Lihat Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, ayat (3).

¹⁰⁴ Boedi Harsono, *op.cit.*, hal. 682.

¹⁰⁵ Lihat Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1).

4. Pemasukan ke dalam perusahaan (Inbreng);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian HGB/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
7. Pemberian hak tanggungan; dan
8. Pemberian kuasa membebanan hak tanggungan.

Mengingat pentingnya tugas dan fungsi PPAT dalam kehidupan masyarakat di Indonesia sekarang ini maka pemerintah menetapkan juga kriteria-kriteria dan syarat-syarat dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan orang yang dapat diangkat menjadi PPAT menurut Pasal 11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Nomor 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu:¹⁰⁶

1. PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional; dan
2. Untuk dapat diangkat sebagai PPAT yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.¹⁰⁷

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 31 Tahun 2016,Ujian PPAT diselenggarakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk mengisi formasi PPAT di Kabupaten/Kota yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi. Penyelenggaraan ujian PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

¹⁰⁶ *Vide* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 11 ayat (1).

¹⁰⁷ Lihat Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 11 ayat (2).

dilaksanakan oleh Panitia Pelaksana Ujian PPAT. Persyaratan administrasi untuk mengikuti ujian PPAT, meliputi:¹⁰⁸

1. *Photo copy* e-KTP/KTP;
2. Pas foto berwarna dengan ukuran 4x6, sebanyak 4 (empat) lembar;
3. *Photo copy* surat keputusan pengangkatan dan penunjukan tempat kedudukan Notaris serta berita acara sumpah jabatan Notaris yang terakhir, bagi calon peserta ujian yang sudah menjabat sebagai Notaris;
4. *Photo copy* ijazah Sarjana Hukum dan fotokopi ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Magister Kenotariatan yang dilegalisir oleh Rektor, Dekan dan Pembantu Dekan Bidang Akademik, atau fotokopi ijazah Strata Satu dan Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian yang dilegalisir oleh Ketua Program Pendidikan Khusus; dan
5. Surat pernyataan bahwa dokumen yang disampaikan adalah benar dan apabila ditemukan data yang tidak benar hasil ujian dapat dibatalkan.¹⁰⁹ Dokumen yang berupa fotokopi harus dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.¹¹⁰

Sebelum mengikuti ujian PPAT yang bersangkutan wajib mengikuti magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT dan Kantor Pertanahan dengan ketentuan bahwa magang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan bagi calon PPAT yang telah menjabat sebagai Notaris atau lulusan Program Pendidikan Khusus yang diselenggarakan

¹⁰⁸Lihat Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Ujian, Magang, dan Pengangkatan Pejabat pembuat Akta Tanah, Pasal 2 ayat (2).

¹⁰⁹Lihat Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Ujian, Magang, dan Pengangkatan Pejabat pembuat Akta Tanah, Pasal 3 ayat (1).

¹¹⁰Lihat Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Ujian, Magang, dan Pengangkatan Pejabat pembuat Akta Tanah, Pasal 3 ayat (2).

oleh Kementerian. Magang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan selama 1 (satu) tahun pada Kantor Pertanahan dan kantor PPAT. Pelaksanaan magang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilakukan sebelum atau sesudah lulus ujian PPAT. Dalam hal Calon PPAT melaksanakan magang pada kantor PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) wajib membantu dalam pelaksanaan kegiatan:

1. Pembuatan akta perbuatan hukum hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun paling sedikit 7 (tujuh) akta;
2. Proses penatausahaan dan pengelolaan Protokol PPAT.

Dalam hal Calon PPAT melaksanakan magang pada Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) wajib memahami dan membantu:

1. Proses kegiatan dan pelayanan pertanahan;
2. Proses penerimaan dan pemeriksaan akta-akta yang didaftar; dan
3. Proses pemeriksaan data yuridis permohonan hak atas tanah.

Calon PPAT dalam melaksanakan magang sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan (6) wajib merahasiakan dan dilarang menggandakan dokumen pelaksanaan jabatan PPAT dan pelaksanaan kegiatan dan pelayanan Kantor Pertanahan.¹¹¹ Kantor PPAT yang menjadi tempat magang bagi Calon PPAT harus mempunyai masa kerja paling kurang 5 (lima) tahun, atau telah menerbitkan paling sedikit 60 (enam puluh) akta. Kantor Pertanahan dan/atau Kantor PPAT menerbitkan Sertifikat Magang bagi Calon PPAT yang telah

¹¹¹Lihat Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Ujian, Magang, dan Pengangkatan Pejabat pembuat Akta Tanah, Pasal 12 ayat (1-7).

melaksanakan magang.¹¹² Hal-hal tersebut sangat penting agar dengan memenuhi segala persyaratan yang dipersyaratkan sebelum memangku jabatan selaku PPAT diharapkan akan menghasilkan pejabat pembuat akta tanah yang professional dan mengerti akan tugas dan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan selaku PPAT.

1. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

a. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.¹¹³ Tanpa bukti berupa akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan perbuatan hukum yang bersangkutan.¹¹⁴ Demikian juga menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 menghendaki perjanjian jual beli tanah harus dibuat dalam bentuk akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat mendapatkan sertipikat.¹¹⁵ Selain itu tugas PPAT adalah:

- 1) Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.

¹¹²Lihat Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Ujian, Magang, dan Pengangkatan Pejabat pembuat Akta Tanah Pasal 13 ayat (1-2).

¹¹³Lihat Peraturan Kepala badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah, Pasal 2 ayat (1).

¹¹⁴Boedi Harsono, op. cit., hal. 478.

¹¹⁵Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal. 127.

- 2) Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, tukar menukar dan lain-lain).

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data Pendaftaran Tanah. Untuk itu maka akta PPAT harus dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak.¹¹⁶ Akta yang dibuat oleh para pihak melalui PPAT ini dibuat sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum tertentu oleh para pihak.

b. Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:

- 1) Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai:
 - a) Jual beli;
 - b) Tukar menukar;
 - c) Hibah;
 - d) Pemasukan ke dalam perusahaan (Inbreng);
 - e) Pembagian hak bersama;
 - f) Pemberian HGB/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - g) Pemberian hak tanggungan; dan
 - h) Pemberian kuasa membebanan hak tanggungan.
- 2) Membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah (antara lain termasuk Hak Guna Usaha dan tanah bekas Hak

¹¹⁶*Ibid.*, hal. 143.

Milik adat) atau hak-hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dialihkan atau dibebani Hak Tanggungan atau membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

- 3) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam penunjukannya.

Tugas dan tanggung jawab PPAT serta tanggung jawab Kantor Pertanahan didasarkan pada sistem yang dianut di Indonesia, yaitu sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, untuk itu PPAT dan Kantor Pertanahan berkewajiban untuk menilai dan memeriksa dokumen yang diserahkan kepadanya, karena PPAT dan petugas pendaftaran bertanggung jawab atas:

- 1) Pembuatan akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
- 2) PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam akta dan keabsahan perbuatan haknya sesuai data dan keterangan yang disampaikan kepada para penghadap yang dikenal atau diperkenalkan.
- 3) PPAT bertanggung jawab atas dokumen yang dipakai sebagai dasar dalam melakukan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak, kekuatan pembuktiannya harus memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam akta otentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- 4) PPAT bertanggung jawab terhadap sahnya perbuatan hukum sesuai data dan keterangan para penghadap serta menjamin otensitas akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatan hukum tersebut telah sesuai dengan prosedur.

2. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

Hak PPAT, yaitu:¹¹⁷

- a. Memperoleh cuti selama memangku jabatan;
- b. Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998;
- c. Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan;
- d. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Dalam Peraturan Pemerintah tentang PPAT Pasal 37 ayat (1), PPAT dapat melaksanakan cuti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf a peraturan ini sebagai berikut:

- a. Cuti tahunan paling lama 2 (dua) minggu setiap tahun takwim;
- b. Cuti sakit termasuk cuti melahirkan, untuk jangka waktu menurut keterangan dari dokter yang berwenang;
- c. Cuti karena alasan penting dapat diambil setiap kali diperlukan dengan jangka waktu paling lama 9 (sembilan) bulan dalam setiap 3 (tiga) tahun takwim.

¹¹⁷Lihat Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah, Pasal 36-47.

- d. Untuk dapat melaksanakan cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf c, PPAT yang baru diangkat dan diangkat kembali harus sudah membuka kantorPPATnya minimal 3 (tiga) tahun.
- e. Untuk melaksanakan cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperlukan persetujuan sebagai berikut:
 - 1) Untuk cuti yang lamanya kurang dari 3 (tiga) bulan dengan persetujuan Kepala Kantor Pertanahan setempat;
 - 2) Untuk cuti yang lamanya 3 (tiga) bulan atau lebih tetapi kurang dari 6 (enam) bulan dengan persetujuan Kepala Kantor Wilayah setempat;
 - 3) Untuk cuti yang lamanya 6 (enam) bulan atau lebih dengan persetujuan Kepala Badan.

Kemudian pada Pasal 38 Peraturan Pemerintah Tentang PPAT ditentukan bahwa:

- a. Permohonan persetujuan untuk melaksanakan cuti diajukan secara tertulis oleh PPAT yang bersangkutan kepada pejabat yang berwenang memberi persetujuan cuti:
 - 1) Paling lambat 15 (lima belas) hari kerja sebelum tanggal mulai pelaksanaan cuti, kecuali permohonan cuti sakit yang dapat diajukan sewaktu-waktu sesudah diperoleh keterangan dokter;
 - 2) Dalam hal permohonan cuti diajukan kurang dari waktu sebagaimana dimaksud pada huruf a atau melampaui tanggal mulai pelaksanaan cuti, maka keputusan cuti diberlakukan surut.

Permohonan cuti harus mencantumkan lamanya cuti, tanggal mulai pelaksanaan dan berakhirnya cuti, alasan pengambilan cuti,

daftar cuti yang telah dilaksanakan dalam 3 (tiga) tahun terakhir dan alamat selama menjalankan cuti.

- b. Dalam hal PPAT menjalankan cuti, maka permohonan cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disertai dengan usul pengangkatan PPAT Pengganti, kecuali di daerah kerja tersebut sudah terdapat PPAT lain yang diangkat oleh Kepala Badan.
- c. Permohonan usul pengangkatan PPAT Pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilampiri dengan:
 - 1) Fotocopy KTP calon PPAT Pengganti yang masih berlaku;
 - 2) Salinan atau fotocopy surat pengangkatan atau perjanjian kerja calon PPAT Pengganti sebagai pegawai PPAT yang bersangkutan;
 - 3) Fotocopy ijazah Sarjana Hukum calon PPAT Pengganti; dan
 - 4) Berita acara pengangkatan sumpah jabatan PPAT Pengganti apabila yang diusulkan sebagai PPAT Pengganti pernah menggantikan PPAT yang bersangkutan di daerah kerja yang sama.
 - 5) PPAT Pengganti yang diusulkan harus memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun dan belum berumur 65 (enam puluh lima) tahun sampai dengan batas akhir masa jabatan PPAT Pengganti.
 - 6) Sebelum melaksanakan cuti, PPAT wajib menutup Buku Daftar Akta dan melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dan selama cuti yang bersangkutan tidak perlu membuat laporan bulanan.

Kemudian dalam Pasal 39 disebutkan bahwa:

- a. Pejabat yang berwenang memberikan persetujuan cuti wajib memberikan persetujuannya mengenai permohonan cuti yang sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) apabila:
 - 1) Jumlah PPAT di daerah kerja yang bersangkutan lebih dari 50% (lima puluh persen) dari formasi PPAT; atau
 - 2) Alasan pengambilan cuti adalah karena sakit; atau
 - 3) Permohonan persetujuan tersebut disertai dengan usulan pengangkatan PPAT Pengganti.
- b. Penolakan pemberian persetujuan cuti yang sesuai ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) hanya dapat dilakukan oleh pejabat yang berwenang apabila jumlah PPAT di daerah kerja PPAT yang bersangkutan tidak lebih dari 50% (lima puluh persen) dari formasi PPAT, sedangkan pemberian cuti dikhawatirkan akan menghambat pelayanan kepada masyarakat.
- c. Penolakan atau persetujuan cuti harus diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal diterimanya permohonan persetujuan cuti dengan ketentuan bahwa dalam hal penolakan cuti, maka pemberitahuannya harus disertai alasan penolakan tersebut.
- d. Dalam hal penolakan atau persetujuan tersebut tidak dikeluarkan dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), maka cuti tersebut dianggap sudah disetujui sepanjang cuti tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) dan (2).

Selanjutnya dalam Pasal 40:

- a. Persetujuan untuk menjalankan cuti PPAT diberikan dengan keputusan pejabat yang berwenang.
- b. Dalam hal pengajuan permohonan persetujuan cuti disertai usul pangangkatan PPAT Pengganti sebagaimana dimaksud pada Pasal 38 ayat (3), maka pangangkatan PPAT Pengganti dilakukan sekaligus dalam keputusan persetujuan cuti.
- c. Keputusan ijin pelaksanaan cuti berikut pangangkatan PPAT Pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) disampaikan kepada PPAT yang bersangkutan atau kuasanya dan kepada PPAT Pengganti serta salinannya disampaikan kepada:
 - 1) Pejabat yang berwenang memberi ijin cuti lainnya;
 - 2) Bupati/Walikota yang bersangkutan.

Kemudian dalam Pasal 41:

- a. PPAT Pengganti melaksanakan tugas jabatannya sebagai pengganti PPAT yang menjalankan cuti setelah diterbitkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (2) dan setelah yang bersangkutan mengangkat sumpah jabatan.
- b. Dalam hal PPAT Pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah orang yang pernah melaksanakan tugas jabatan sebagai PPAT Pengganti untuk PPAT yang sama di daerah kerja yang sama, maka dalam melaksanakan tugas jabatannya yang bersangkutan tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT.
- c. Sebelum melaksanakan tugasnya PPAT Pengganti wajib menerima protokol PPAT dari PPAT yang digantinya.

- d. Dalam hal PPAT yang melaksanakan cuti berhalangan untuk menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Pengganti, maka serah terima protokol PPAT dilakukan oleh kuasa dari PPAT kepada PPAT Pengganti dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.
- e. Dalam hal PPAT yang digantikan meninggal dunia sebelum berakhirnya masa cuti dan telah ditunjuk PPAT Pengganti maka kewenangan PPAT Pengganti tersebut dengan sendirinya berakhir.
- f. Dalam menjalankan tugas jabatannya, ketentuan yang berlaku pada PPAT berlaku pula terhadap PPAT Pengganti.
- g. PPAT Pengganti bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas jabatannya.
- h. Kewajiban PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 berlaku pula bagi PPAT Pengganti.

Selanjutnya dalam Pasal 42:

- a. PPAT wajib melaporkan berakhirnya pelaksanaan cuti kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 1 (satu) minggu setelah jangka waktu cutinya habis dan melaksanakan kembali tugas jabatannya.
- b. Sebelum masa cutinya habis, PPAT dapat mengakhiri masa cutinya dan melaksanakan tugas jabatannya kembali.
- c. Dalam hal tugas jabatan PPAT dilaksanakan oleh PPAT Pengganti, PPAT yang menjalani cuti melaksanakan kembali tugas jabatan PPAT setelah menerima protokol dari PPAT Pengganti.
- d. PPAT Pengganti wajib menyerahkan protokol PPAT Pengganti kepada PPAT yang mengakhiri cutinya dan siap melaksanakan tugasnya kembali.

- e. PPAT yang dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti sesuai dengan persetujuan cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali diberhentikan dengan hormat dari jabatannya sebagai PPAT.

Kemudian dalam Pasal 43:

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 42 tidak berlaku bagi PPAT Sementara dan PPAT Khusus.

Pasal 44:

- a. PPAT, Camat dan Kepala Kantor Pertanahan yang sedang menjalankan cuti dilarang membuat akta PPAT.
- b. Akta yang dibuat oleh PPAT, Camat atau Kepala Kantor Pertanahan yang sedang menjalankan cuti tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.
- c. Apabila larangan mengenai pembuatan akta oleh pejabat yang sedang menjalankan cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilanggar, maka segala akibat hukumnya menjadi tanggung jawab pribadi dari pembuat akta yang bersangkutan.

Terkait kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 45, PPAT mempunyai kewajiban:

- a. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor

Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;

- d. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal:
 - 1) PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - 2) PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - 3) PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- e. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
- f. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
- g. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
- h. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap atau stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
- i. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;

- j. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
- k. lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 46:

- a. PPAT wajib berkantor di 1 (satu) kantor dalam daerah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penunjukan dari Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk.
- b. Dalam hal PPAT merangkap jabatan sebagai Notaris, maka kantor tempat melaksanakan tugas jabatan PPAT wajib di tempat yang sama dengan kantor Notarisnya.
- c. Selain berkantor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) PPAT tidak dibenarkan membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya dengan maksud menawarkan jasa kepada masyarakat.

Terakhir dalam Pasal 47:

- a. Kantor PPAT wajib dibuka setiap hari kerja kecuali pada hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat.
- b. Apabila dianggap perlu PPAT dapat membuka kantornya di luar jam kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam rangka memberikan pelayanan pembuatan akta pada masyarakat.
- c. Dalam hal PPAT sedang melaksanakan cuti dan tidak menunjuk PPAT Pengganti, kantor PPAT yang bersangkutan wajib dibuka setiap hari kerja untuk melayani masyarakat dalam pemberian keterangan, salinan akta yang tersimpan sebagai protokol PPAT.

Sedangkan menurut Boedi Harsono,¹¹⁸ kewajiban PPAT adalah sebagai berikut:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib melakukan Sumpah Jabatan dihadapan kepala kantor pertanahan dalam wilayah dimana dia diangkat sebelum menjalankan jabatannya selaku Pejabat pembuat Akta Tanah.
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta yang telah dibuatnya serta dokumen pendukung lainnya yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan dalam wilayah kerjanya untuk didaftarkan pada Buku Tanah dan dicantumkan pada Sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan.
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyelenggarakan suatu Daftar Akta yang telah dibuatnya dan dikeluarkan menurut bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku.
- d. PPAT wajib menjalankan petunjuk yang telah diberikan Kantor Pertanahan dan pejabat yang mengawasinya.
- e. PPAT dalam setiap bulannya wajib menyampaikan laporan mengenai akta yang dibuatnya selama satu bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- f. PPAT wajib memberikan bantuan kepada pihak-pihak dalam hal pengajuan izin permohonan peralihan hak atau izin peneasan konversi menurut peraturan yang telah ditentukan.

3. Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah

Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan.¹¹⁹

Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya

¹¹⁸ Boedi Harsono, op. cit., hal. 675.

sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.¹²⁰ Apabila suatu wilayah kabupaten/ kota dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten dan kota, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang tentang pembentukan kabupaten/kota yang baru, PPAT yang daerah kerjanya adalah kabupaten/kota semula harus memilih salah satu wilayah kabupaten dan kota sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan kabupaten/kota baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah kabupaten/kota ketak kantor PPAT yang bersangkutan. Pemilihan daerah kerja sebagaimana dimaksud di atas berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan kabupaten dan kota yang baru. Apabila Kantor Pertanahan untuk wilayah pemekaran masih merupakan kantor perwakilan, terhadap PPAT yang memilih daerah kerja asal atau daerah kerja pemekaran masih dapat melaksanakan pembuatan akta meliputi wilayah Kantor Pertanahan induk dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan kabupaten/kota yang bersangkutan. PPAT yang diangkat dengan daerah kerja kabupaten dan kota pemekaran sedangkan Kantor Pertanahan Kabupaten dan Kota pemekaran

¹¹⁹Lihat Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah, Pasal 5 ayat (1).

¹²⁰Lihat Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah Pasal 5 ayat (2).

belum terbentuk, maka PPAT yang bersangkutan hanya berwenang membuat akta di daerah kerja sesuai dengan pengangkatannya.¹²¹

H. Teknologi Informasi

Teknologi Informasi atau dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *Information Technology* adalah istilah umum untuk teknologi apa pun yang membantu manusia dalam membuat, mengubah, menyimpan, mengomunikasikan dan/atau menyebarkan informasi. Teknologi Informasi merupakan pengetahuan yang mencakup berbagai hal seperti: Sistem komputer *hardware*, dan *software*, LAN (*Local Area Network*), MAN (*Metropolitan Area Network*), WAN (*Wide Area Network*), Sistem Informasi Manajemen (SIM), Sistem telekomunikasi dan lain lain.¹²²

Menurut Laudon dan Laudon, teknologi informasi atau IT (*information technology* atau IT) terdiri atas perangkat kerja dan peranti lunak yang dibutuhkan oleh organisasi untuk mencapai tujuannya. Lebih lanjut dikemukakan bahwa Teknologi Informasi tidak hanya mencakup komputer, *printer*, PDA, dan bahkan *iPod* (yang digunakan untuk tujuan bisnis), tapi juga mencakup peranti lunak seperti sistem operasi *Windows* atau *Linux*, *suite* aplikasi *Microsoft Office*, dan ribuan program aplikasi yang dapat ditemukan di perusahaan-perusahaan besar. Sistem Informasi lebih rumit dan dapat dipahami dengan baik dengan melihatnya dari perspektif teknologi dan bisnis.¹²³

¹²¹Lihat Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah, Pasal 6 ayat (1 sampai 4).

¹²²Riyanto Lantip Dian Prasajo, *Teknologi Informasi Pendidikan*, Gava Media, Yogyakarta, 2011, hal. 1.

¹²³ Laudon and laudon dalam Zul Fahlefi, *Penerapan Teknologi Informasi Bagi Pelaksanaan Pelayanan Publik*, Jurnal Paradigma, Volume 3 Nomor 2, Jakarta, Agustus 2014, hal 157.

Laudon dan Laudon memberikan konsep bahwa piranti keras komputer (*computer hardware*) adalah peralatan fisik yang digunakan untuk kegiatan *input*, pemrosesan, dan *output* dalam sebuah sistem informasi. Komponen-komponennya adalah komputer dengan berbagai macam ukuran dan bentuk, berbagai macam peralatan *input*, *output*, dan penyimpanan, serta peralatan telekomunikasi yang saling menghubungkan komputer. Sedangkan peranti lunak komputer (*computer software*) terdiri atas detail instruksi program yang mengawasi dan mengoordinasikan komponen peranti keras dalam sebuah sistem informasi. Dengan demikian, dalam mengelola berbagai sumber dayanya, organisasi dewasa ini mempergunakan infrastruktur teknologi informasi (*information technology infrastructure*) melalui penggunaan berbagai teknologi (dalam bentuk berbagai peranti keras maupun peranti lunak yang saling terhubung) yang dijalankan dan dikelola oleh manusia, tidak terkecuali pula organisasi sektor publik yang melayani kebutuhan publik yang kompleks seperti dalam pendaftaran hak atas tanah.

Menurut William dan Sawyer, Teknologi Informasi adalah teknologi yang menyatukan komputerisasi dan komunikasi berkecepatan tinggi untuk data, suara, dan video.¹²⁴ Contoh dari Teknologi Informasi bukan hanya berupa komputer pribadi, tetapi juga telepon, televisi, peralatan rumah tangga elektronik, dan piranti genggam modern (misalnya ponsel). Perkembangan bidang Teknologi Informasi tersebut sangat cepat bahkan sekarang orang bisa melakukan transaksi jual beli melalui *online* tanpa harus datang sendiri ke supermarket. Perkembangan ini menawarkan kemudahan bagi manusia dalam memperoleh informasi. Pemenuhan kebutuhan berupa informasi dalam waktu

¹²⁴ Abdul Kadir dan Terra C. Triwahyuni, *Pengenalan Teknologi Informasi*, Andi Offset, Yogyakarta, 2003, hal. 2.

yang cepat. Perbedaan jarak dan waktu sekarang tidak menjadi masalah, misal kita ingin mendapatkan informasi, tinggal melakukan pencarian atau mencari video di halaman *Youtube*.

Perkembangan dunia komputer dan teknologi dikenal adanya kata "*online*", baik bisnis *online*, pembayaran *online* dan lain lain. *Online* adalah keadaan komputer yang terkoneksi/terhubung ke jaringan internet, apabila komputer kita *online* maka dapat mengakses internet/ *browsing*, mencari informasi-informasi di internet. *Online* berasal dari kata *on* berarti hidup sedangkan *line* berarti saluran. Dalam bahasa Indonesia disebut daring (dalam jaringan).¹²⁵ Banyak ahli yang membuat kemajuan milenium ini dengan melakukan sinkronisasi di satu bidang internet ataupun antar bidang dalam satu lembaga. Bahkan bisa melampaui dan melewati lembaga untuk dijadikan sistem informasi terpadu. Teknologi Informasi adalah bidang pengelolaan teknologi dan mencakup berbagai bidang yang termasuk tetapi tidak terbatas pada hal-hal seperti proses, perangkat lunak komputer, sistem informasi, perangkat keras komputer, bahasa program, dan data konstruksi. Singkatnya, apa yang membuat data, informasi atau pengetahuan yang dirasakan dalam format visual apapun, melalui setiap mekanisme distribusi multimedia, dianggap bagian dari teknologi informasi. Teknologi informasi menyediakan bisnis dengan empat set layanan inti untuk membantu menjalankan strategi bisnis, proses bisnis otomatisasi, memberikan informasi, menghubungkan dengan pelanggan, dan alat-alat produktivitas.

Teknologi Informasi melakukan berbagai fungsi dari meng-*instal*-aplikasi untuk merancang jaringan komputer dan data base informasi. Beberapa

¹²⁵Wikipedia, *Dalam Jaringan dan Luar Jaringan*, dalam https://id.wikipedia.org/wiki/Dalam_jaringan_dan_luar_jaringan, diakses pada tanggal 25 Januari 2020 pukul 20:20 WITA.

tugas teknologi informasi yang dapat dilakukan, termasuk manajemen data, jaringan, rekayasa perangkat keras komputer, *data base* dan desain perangkat lunak, serta manajemen dan administrasi sistem secara keseluruhan. Teknologi informasi mulai menyebar lebih jauh dari konvensional komputer pribadi dan teknologi jaringan, dan lebih ke dalam integrasi teknologi lain seperti penggunaan ponsel, televisi, mobil, dan banyak lagi, yang meningkatkan permintaan untuk pekerjaan. Penggunaan teknologi berbasis internet semakin banyak diterapkan untuk mempercepat proses dalam semua bidang kehidupan.

Menurut Assafa Endeshaw¹²⁶ Pemerintah Singapura dalam menggunakan teknologi informasi menjadi hal yang mendasar dalam menunjang pertumbuhan ekonomi negara itu. Singapura bergerak sebagai negara perintis yang membuka jalan menuju era informasi “negara yang telah terhubung dalam jaringan informasi”, “pulau yang cerdas“ dan sebutan lain, telah terdokumentasikan dengan sangat baik dan tidak perlu dijelaskan lagi. Pemerintah Singapura tanggap dalam memanfaatkan dinamika perkembangan teknologi informasi bahkan karena banyaknya proyek dan rencana pemerintah untuk menggerakkan usaha yang memiliki beragam cabang baik untuk lembaga publik ataupun swasta maupun usaha kecil dan besar dan mengubah ekonomi berbasis pengetahuan. Pemerintah Singapura mengetahui peranan hukum dalam teknologi informasi yang berkembang dan perlunya memodernisasi infrastruktur hukum untuk mencapai tujuan yang hendak dicapai.

I. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

¹²⁶ Assafa Endeshaw, *Hukum E-Commerce dan Internet dengan Fokus di Asia Pasifik*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2007, hal. 40.

Menurut Utrecht,¹²⁷ kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Teori Kepastian Hukum ini berasal dari ajaran *Yuridis Dogmatik* yang didasarkan pada aliran pemikiran *positivistis*, didunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.

Kepastian hukum hak atas tanah sebagaimana diatur UUD 1945 dalam Pasal 33 Ayat (3) yang berbunyi, menggariskan kebijakan dasar mengenai penguasaan dan penggunaan sumber-sumber daya alam yang ada.¹²⁸ Untuk melaksanakan amanat Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI 1945 tersebut, maka Pemerintah telah mengeluarkan UU No. 5 Tahun 1960 dimana dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA mengamanatkan pelaksanaan pendaftaran tanah yang bertujuan menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 19 ayat (1) UUPA 1960 tersebut, maka pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Latar belakang diterbitkannya

¹²⁷ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 1999, hal. 23.

¹²⁸ Boedi Harsono, op. cit., hal XXXVII.

peraturan tersebut adalah kesadaran semakin pentingnya fungsi tanah dalam pembangunan yang memerlukan jaminan kepastian hukum hak atas tanah.¹²⁹

Untuk mencapai tujuan pendaftaran tanah tersebut di atas, maka hasil dari proses pendaftaran hak atas tanah menghasilkan sertipikat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yang kemudian diimplementasikan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Konstruksi hukum¹³⁰ yang hendak dibangun oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam penerbitan suatu sertipikat hak atas tanah yaitu meliputi kepastian obyek hak dan kepastian subyek, yang dapat dijabarkan sebagai berikut:

a. Kepastian Hukum Obyek Hak

Penetapan letak bidang tanah merupakan salah satu yang sangat menentukan nilai kepastian hukum hak atas tanah yang terdaftar. Kepastian obyek hak ini meliputi letak dan batas-batas bidang tanah yang dilekati suatu hak di atasnya. Terkait dengan kepentingan tersebut, maka tersedianya peta dasar pendaftaran tanah sangat diperlukan, terutama untuk memastikan letak bidang tanah yang dilekati hak serta posisi bidang-bidang tanah sekitarnya, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Hal ini bertujuan merekonstruksi kembali bidang tanah untuk menghindari kemungkinan munculnya sengketa di kemudian hari, baik yang berkaitan dengan letak, luas maupun batas. Oleh karenanya untuk memenuhi prinsip kehati-hatian, maka pengukuran dan penetapan batas bidang tanah harus disertai dengan

¹²⁹ Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah*, Kencana, Yogyakarta, 2014, hal.55.

¹³⁰ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Atas Tanah*, Republika, Jakarta, 2008, hal.127.

persetujuan oleh tetangga yang berbatasan dengan bidang tanah tersebut (*contradictoire dilimitatie*).

b. Kepastian Hukum Status Tanah

Status hukum hak atas tanah penting dilakukan untuk menggali tentang jaminan kepastian hukum terhadap sertifikat hak atas tanah yang akan diterbitkan. Ada berbagai macam status hukum atas tanah yang masing-masing status tersebut mengandung hak dan kewajiban kepada pihak yang memunyainya. Menurut Muchtar Wahid,¹³¹ ragam status tanah sendiri seperti Tanah Hak Milik Adat, Tanah Swapraja dan Bekas Swapraja dan Tanah Negara. Terhadap tanah-tanah yang memiliki status demikian berdasarkan UUPA dapat diberikan haknya, tetapi untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum, maka pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap status tanah tersebut secara materil harus sesuai dengan tata laksana pendaftaran tanah sebagaimana mestinya.

Pendaftaran tanah sebagai suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemberian dan pengakuan hak baru maupun perubahan data pendaftaran. Kegiatan pendaftaran tersebut memberikan kejelasan status terhadap bidang tanah. Keadaan ini juga merupakan salah satu tujuan UUPA, yaitu untuk meletakkan dasar atas jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah.

2. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan salah satu implementasi dari hak asasi manusia bagi tiap masyarakat yang menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Dengan kata lain, maka perlindungan hukum dapat juga berarti

¹³¹ *Ibid*, hal. 130.

sebagai segala bentuk upaya hukum yang harus dilakukan oleh penegak hukum dalam melindungi masyarakat dari segala bentuk gangguan. Secara lebih lanjut, para ahli mendefinisikan perlindungan hukum sebagai berikut:¹³²

- a. CST Kansil mendefinisikan perlindungan hukum sebagai berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.
- b. Sedangkan menurut Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum merupakan perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.

Perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang universal dalam negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- a. Perlindungan Hukum Preventif¹³³

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud

¹³² C.S.T Kansil, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hal. 40

¹³³ Dyah Permata Budi Asri, *Perlindungan Hukum Preventif Terhadap Ekspresi Budaya Tradisional di Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan UU No. 2008 tahun 2014 tentang Hak Cipta*, Journal of Intellectual Property Vol. 1 No. 1 Tahun 2018, hlm. 16.

untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif¹³⁴

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir (menyelesaikan sengketa) berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu:

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum sangat berpengaruh dalam pemerintahan yang menganut kebebasan bertindak. Hal itu karena, pemerintah dituntut bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan yang bersifat diskresi. Namun, di Indonesia sendiri, belum ada peraturan khusus tentang perlindungan hukum preventif.

¹³⁴ Luthvi Febryka Nola, *Upaya Perlindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (TKI)*, Jurnal Negara Hukum Vol. 7 No. 1, Juni 2016, hlm. 40.

2. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

3. Teori Konvergensi

Istilah konvergensi menurut *Oxford Advanced Learner's Dictionary* dimaknai sebagai "*to move towards and meet at the same place*" atau dengan istilah mengumpul, dan "*to become similar or the same*" atau diartikan dengan berpadu. Istilah konvergensi untuk sektor-sektor telekomunikasi, media dan

teknologi informasi dapat juga dimaknai sebagai suatu kemampuan dari beberapa jaringan (*network platform*) yang berbeda untuk menyampaikan berbagai jenis layanan yang memiliki kesamaan secara esensial yang dalam hal ini bentuknya menyatukan perangkat (*devices* atau *gadget*) dari pengguna/konsumen secara bersamaan.¹³⁵

Para ahli hukum berpendapat bahwa suatu sistem hukum dibentuk berdasarkan kepada format yang berbeda namun tetap memiliki kesatuan inti pemahaman. Basil Markesinis, sesuai dengan pendekatan hukum perbandingan, berpendapat bahwa suatu sistem hukum menemukan cara berbeda untuk mendekati suatu permasalahan serupa, dan dalam pelaksanaannya sering mencapai hasil yang secara fungsional serupa. Markesinis berpendapat perlunya difokuskan pada persamaan dari sistem hukum yang berbeda karena dunia memiliki perbedaan. Konsepsi konvergensi didasarkan pada pemahaman bahwa, sementara mungkin saja adanya perbedaan antara sistem hukum di tingkat permasalahan konseptual, namun solusi secara fungsional kepada permasalahan dimaksud cenderung untuk menjadi serupa. Pemahaman dimaksud mengikuti pendapat dari Markesinis bahwa persamaan dalam mendekati budaya hukum yang berbeda akan berperan untuk melakukan integrasi hukum di masa depan.¹³⁶

4. Teori Kontigensi

Teori kontingensi menyatakan semua komponen dari suatu organisasi harus terdapat kecocokan atau kesesuaian antara satu dengan yang

¹³⁵ Djulaeka dan Ridho Jusmadi, *Konvergensi Telematika, Arah Kebijakan dan Pengaturannya Dalam Tata Hukum Indonesia*, Jurnal Yustisia, Vol.2, No.3, 2013, hal. 48.

¹³⁶ Danrivanto Budhijanto, *Teori Hukum Konvergensi*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2014, hal. 103.

lain. Pada sistem manajemen, teori kontingensi didasarkan pada premis umum bahwa tidak terdapat sistem pengendalian yang secara universal selalu tepat untuk dapat diterapkan pada seluruh organisasi dalam setiap keadaan. Hal ini berarti bahwa desain berbagai komponen sistem manajemen tergantung pada kontinjensi khusus atau dapat juga dikatakan ada dugaan bahwa terdapat faktor situasional lainnya yang mampu mempengaruhi suatu kondisi tertentu.¹³⁷

Pandangan dari organisasi dan manajerial menyatakan bahwa organisasi merupakan sistem yang terdiri atas subsistem-subsistem antara organisasi dengan lingkungan dan menegaskan bentuk-bentuk variabel, menempatkan bermacam sifat organisasi dan berusaha untuk memahami bagaimana suatu organisasi beroperasi dalam berbagai kondisi maupun dalam kondisi khusus. Sehingga pada akhirnya dapat diarahkan untuk mencapai rancangan-rancangan organisasi yang diharapkan dan tanggapan manajemen yang tepat pada kondisi khusus.¹³⁸ Para peneliti telah banyak menerapkan teori kontinjensi untuk menganalisa dan merancang sistem pengendalian,¹³⁹ khususnya di bidang akuntansi manajemen. Beberapa variabel kontingensi yang digunakan dalam penelitian tentang sistem akuntansi manajemen antara lain Budaya Organisasi, Intensitas persaingan dan delegasi.¹⁴⁰

¹³⁷ D. T. Otley, 1980, dalam Galih Fajar Muttaqin, *Pengaruh Pendelegasian Wewenang Terhadap Kinerja Organisasi*, Jurnal Riset Akuntansi Terpadu, Volume 11 Nomor 2, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Banten, 2018, hal. 161.

¹³⁸ Marina, 2009, dalam Setya Utami, *Pengaruh Ketidakpastian Lingkungan dan Desentralisasi Terhadap Kinerja Manajerial dengan Karakteristik Sistem Informasi Akuntansi Manajemen sebagai Variabel Intervening*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2012, hal. 43.

¹³⁹ D. T. Otley, 1980, dalam Galih Fajar Muttaqin, op.cit., hal. 161.

¹⁴⁰ Hoque, 2011, dalam Faisal dan Prabowo, *Pengaruh Intensitas Pasar, Strategi dan Ketidakpastian Lingkungan yang Dirasakan Terhadap Penggunaan Informasi Sistem Akuntansi Manajemen dan Kinerja Unit Bisnis*, Jurnal JAAI, Volume 10 Nomor 1, Yogyakarta, Juni 2006, hal. 45.

Teori kontingensi digunakan para peneliti karena ingin mengetahui dan mengukur tingkat keandalan suatu sistem manajemen pada berbagai kondisi. Dengan didasarkan teori kontinjensi pula maka timbul dugaan bahwa terdapat faktor situasional lainnya yang mungkin akan saling berinteraksi dalam mempengaruhi suatu kondisi tertentu. Berawal dari teori kontinjensi tersebut muncul kemungkinan yang dapat menyebabkan perbedaan pada kebutuhan informasi manajemen sehingga mengharuskan adanya pendelegasian wewenang dan pembaharuan atau perubahan sistem manajemen.¹⁴¹

Banyaknya kasus pertanahan ini menunjukkan bahwa ada sistem yang perlu disempurnakan dalam pengadministrasian pertanahan di Indonesia. Banyaknya kasus pertanahan tersebut juga tidak terlepas dari sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia yaitu sistem pendaftaran negatif yang bertendensi positif, dimana pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan tidak bertanggung jawab terhadap data dan informasi yang tercantum dalam sertifikat,¹⁴² dengan demikian pemerintah tidak menjamin kepastian hukum sertifikat sebagai bukti hak. Disamping itu pendaftaran hak atas tanah masih dilakukan secara manual, berbelit-belit, lama, mahal dan tidak transparan. Hal tersebut tentunya bertentangan dengan asas pendaftaran tanah, yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka¹⁴³ karena pendaftarannya tidak memberikan transparansi, baik biaya maupun ketetapan waktu pendaftaran hak atas tanah. Solusi yang ditawarkan dalam penulisan disertasi ini ialah dengan penggunaan teknologi informasi dalam jaringan (*online*) yang

¹⁴¹ Galih Fajar Muttaqin, *op.cit.*, hal. 161-162.

¹⁴² Novita Sri Indiraharti, *Penerapan Sistem Torrens Dalam Pendaftaran Tanah (Studi Komparatif Terhadap Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia dengan Singapura*, Jurnal Clavia, Volume 10 Nomor 1, Januari 2009, hal 115.

¹⁴³ *Vide* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 2.

dintegrasikan dengan semua instansi yang berkaitan dengan proses pendaftaran pemeliharaan data hak atas tanah.

J. Kerangka Pemikiran dan Defenisi Operasional

1. Kerangka Pemikiran

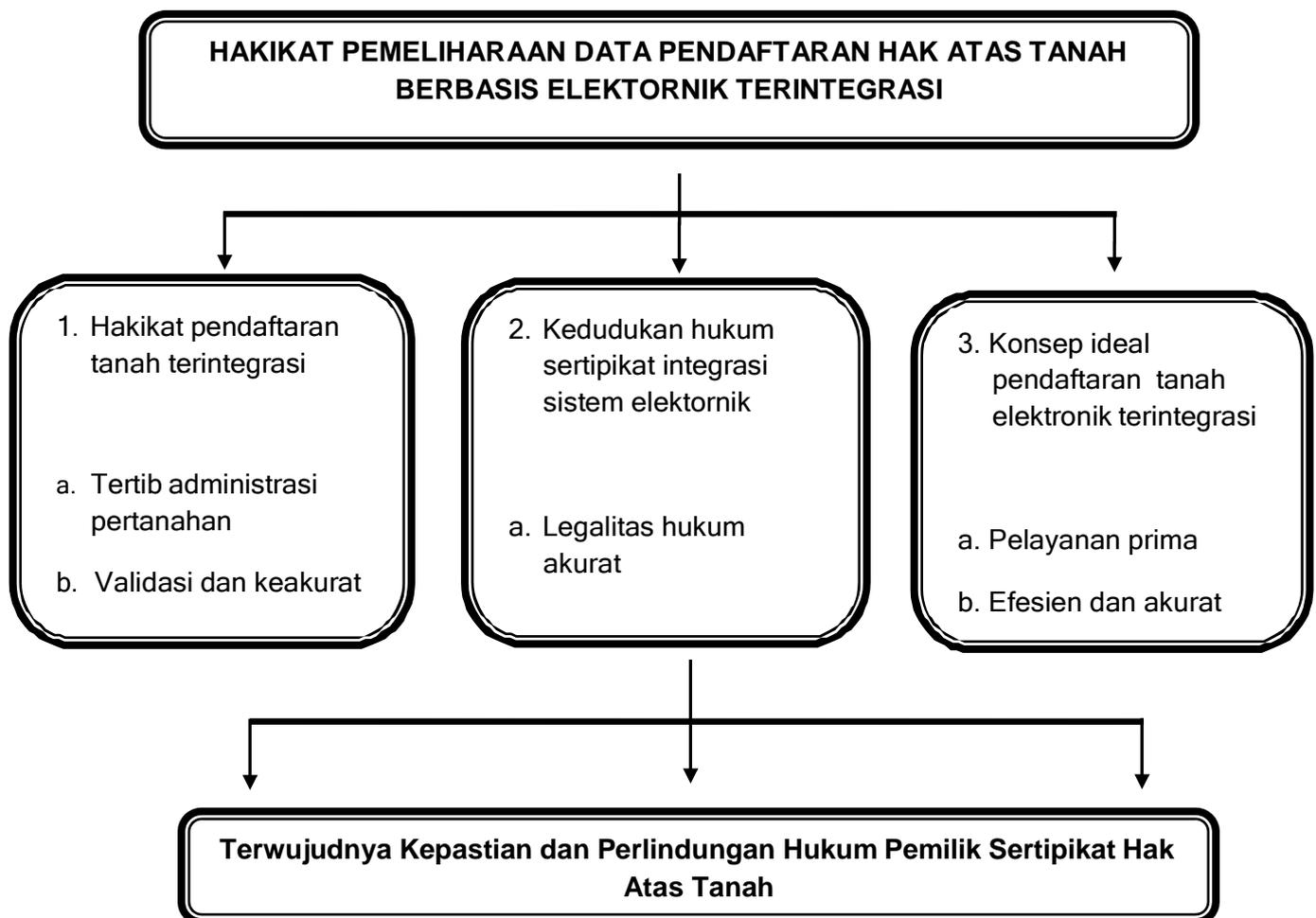
Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan dalam rumusan masalah dan tinjauan pustaka, maka untuk mempertajam analisis dalam penelitian ini, dikemukakan kerangka pikir sebagai gambaran utuh tentang beberapa variabel konseptual yang akan menjadi alat analisis pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah guna menjawab rumusan masalah dan menggambarkan tujuan penelitian.

Kerangka pemikiran dalam penelitian ini akan menguraikan beberapa variabel utama yang menjadi fokus dari penelitian ini. Variabel-variabel tersebut adalah: 1) . Hakikat pendaftaran pemeliharaan tanah terintegrasi, 2). Kedudukan hukum integrasi sistem elektronik, dan 3). Konsep ideal pendaftaran tanah elektronik.

Untuk variabel hakikat pendaftaran pemeliharaan tanah terintegrasi, ditetapkan indikatornya adalah: 1) Tertib administrasi pertanahan, 2). Validasi dan keakuratan data, 2) Sistem Torrens (Pendaftaran tanah positif), 3) Esensi elektronik terintegrasi. Untuk variabel kedudukan hukum integrasi sistem elektronik, ditetapkan indikatornya adalah : 1) Legalitas hukum akurat, 2) Alat bukti elektronik. Sedangkan untuk variabel konsep ideal pendaftaran tanah elektronik ditetapkan variabelnya adalah : 1) Pelayanan prima, 2) Efisien dan akurat, 3) Kepastian hukum.

Untuk memberikan gambaran umum terkait dengan variabel penelitian yang ditentukan dalam penelitian ini serta masing-masing indikator variabelnya, maka dapat dikemukakan dalam bagan kerangka pikir sebagai berikut :

2. Bagan Kerangka Pemikiran



3. Definisi Operasional

Penulis akan menguraikan pengertian-pengertian yang digunakan dalam penelitian ini, agar tidak terjadi perbedaan pengertian tentang konsep-konsep tersebut, yaitu sebagai berikut:

- a. Akurat adalah data yang tercantum dalam sertipikat atas tanah dijamin kebenarannya oleh pemerintah.
- b. Akses adalah kegiatan yang dilakukan oleh PPAT secara elektronik untuk melakukan pendaftaran pemeliharaan data ke dalam sistem elektronik kantor pertanahan
- c. Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang.
- d. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
- e. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan ada tidaknya hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani.
- f. Dalam Jaringan adalah dalam bahasa Inggris disebut *online*, kebalikan dalam jaringan adalah luar jaringan, dalam bahasa Inggris disebut *offline*.
- g. Informasi pertanahan adalah informasi tentang bidang-bidang tanah baik yang telah bersertipikat maupun yang akan atau sedang dalam proses pendaftaran hak.
- h. Pertanahan adalah hal-hal yang berhubungan dengan pendaftaran, penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan, dan pemeliharaan data mengenai tanah termasuk ruang di atas dan di bawah tanah dengan

batasan tertentu, serta urusan pemerintah yang terkait dengan perumusan kebijakan, perencanaan, pengaturan, pengelolaan, dan pengendalian mengenai tanah.

- i. Pendaftaran tanah adalah kegiatan yang dilakukan baik oleh pemerintah maupun perorangan dalam rangka memberikan bukti hak atas tanah.
- j. Pejabat pembuat akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- k. Sistem *online* adalah sistem pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan melalui internet pada situs atau web atau *data base* badan pertanahan nasional.
- l. Sistem administrasi pertanahan terpadu adalah sebuah sistem administrasi pengelolaan pertanahan yang meliputi bidang tanah, ruang dan kawasan di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia.
- m. Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun tertutup air, termasuk ruang diatas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.
- n. Terintegrasi adalah terhubungnya jaringan antara lembaga, baik pemerintah maupun swasta yang bekerjasama atau saling terkait yang mempunyai hubungan kerja dengan badan pertanahan nasional dalam rangka pemberian hak yang dapat diakses oleh pemohon hak atas tanah.

