

**PENGECEKAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH SECARA
ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG**



TESIS

**Diajukan Sebagai Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Oleh :
M. KAMAL
02022682125006**

**FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

2023

TESIS
PENGECEKAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH SECARA
ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG
Oleh:

M. Kamal
02022682125006

Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis
Dan Dinyatakan Lulus Pada Hari Selasa, Tanggal 30 Mei 2023
Palembang, Juni 2023
Menyetujui,

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

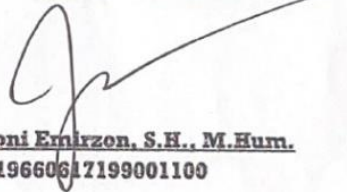


Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum.
NIP. 196311111990011001



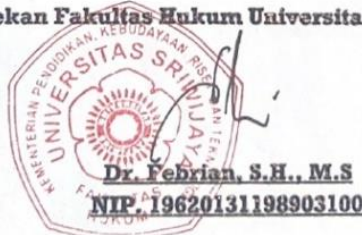
Amin Mansur, S.H., M.H

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzen, S.H., M.Hum.
NIP. 19660617199001100

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Dr. Febrina, S.H., M.S
NIP. 19620131198903100

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	: M . Kamal
NIM	: 02022682125006
Alamat	: Komp Poligon Blok D 41 RT 66 RW 17 Bukit Lama Ilir Barat 1 Palembang
Asal Instansi	: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan mendapat arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau di publikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang atau judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma hukum berlaku.

Palembang, Juni 2023
Yang membuat pernyataan

M. Kamal
NIM. 02022682125006



**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN**

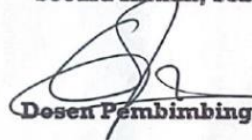
Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul:

**PENGECEKAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH SECARA
ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG**

Diajukan Oleh:

**NAMA : M. KAMAL
NIM : 02022682125006**

**Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi
Secara Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan**




Desen Pembimbing

Menyetujui,

Dosen Pembimbing II,

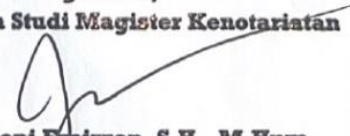
**Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum
NIP. 19620131198903100**



Amin Mansur, S.H., M.H

**Tesis ini telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik Program Studi
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
Dan Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi Jenjang
Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**



**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 1966061719900110**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS:

**PENGECEKAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH SECARA
ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG**

Disusun Oleh:

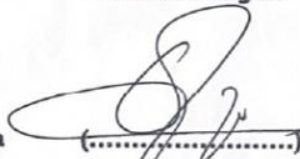
**NAMA : M. KAMAL
NIM : 02022682125006**

**Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus
pada hari Selasa, Tanggal 30 Mei 2023 serta telah diperbaiki
berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.**

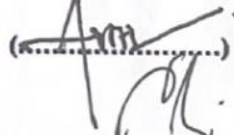
Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua: Dr. Firman Muntaqo S.H.,M.Hum


(.....)

Sekretaris : Amin Mansur, S.H.,M.H


(.....)

Anggota 1 : Dr. Febrian, S.H., M.S

(.....)

Anggota 2 : Dr. Saut Parulian P, S.H.,M.Hum (.....)


(.....)

UCAPAN TERIMAKASIH

Bismillahirrahmannirrahim,

Melalui kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, perkenankanlah saya mengucapkan banyak terima kasih atas segala bantuan, bimbingan, kritik dan saran, serta pengetahuan yang telah diberikan terutama kepada orang-orang yang berjasa dalam penyelesaian Tesis dan studi penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu:

1. Allah SWT, Tuhan Pencipta Alam yang paling mulia atas nikmat dan karunia yang sangat luar biasa yang telah diberikan sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini, serta sholawat dan syukur senantiasa saya limpahkan kepada junjungan besar Nabi Muhammad SAW, keluarga dan para sahabatnya;
2. Ayahanda H. Hasan Alwi Alhabsyi dan Ibunda Hj. Padilla Hasan Shahab yang selama ini tiada hentinya selalu mendoakan, memberikan dukungan, motivasi, serta nasihat yang sangat berguna kepada penulis untuk menempuh jalan kehidupan yang di Ridhoi Allah SWT;
3. Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

4. Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Dr. Firman Muntaqo S.H.,M.Hum, Selaku pembimbing utama yang telah bersedia membimbing saya dan memberikan nasihat-nasihat serta pengarahan yang sangat berguna;
9. Amin Mansur S.H.,M.H. , selaku pembimbing kedua yang telah bersedia membimbing penulisan tesis ini sampai dengan selesai;
10. Seluruh staff akademik Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang selalu memberikan informasi administrasi akademik kepada penulis;
11. Teman-teman seperjuangan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Angkatan Tahun 2021;

12. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu dalam penulisan Tesis ini, yang telah banyak membantu baik secara moril dan materil dalam penulisan tesis ini.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat dalam penyelesaian Tesis dan pihak-pihak yang telah mendukung serta mendoakan penulis, semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas jasa dan amal baik semua pihak.

Palembang, Mei 2023
Penulis,

M. Kamal
NIM.02022682125006

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“never give up”

Tesis ini penulis persembahkan kepada :

- ❖ Kedua orang tua*
- ❖ Keluarga*
- ❖ Sahabat Seperjuangan*
- ❖ Almamater yang kubanggakan*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat Rahmat dan Karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini. Penulisan tesis ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Dengan judul tesis **“PENGECEKAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG”**.

Dalam menyusun tesis ini penulis menyadari bahwa masih banyak terdapat kekurangan. Oleh karena itu mohon kiranya segala kekurangan yang ada dapat memberikan kritik dan saran yang membangun agar tesis ini dapat memberikan kontribusi yang baik dan bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya di bidang kenotariatan serta bermanfaat dan menambah pengetahuan bagi para pembaca.

Palembang, Mei 2023
Penulis,

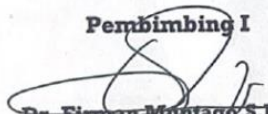
M. Kamal
NIM.02022682125006

ABSTRAK

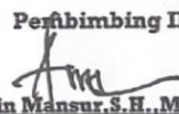
Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersiern dan diperkuat dengan teori Kepastian Hukum, Pendaftaran Tanah, Tanggungjawab Hukum, serta teori pelayanan public. Pembahasan penelitian ini menegaskan bahwa setiap hak atas tanah dapat beralih dan di alihkan, ketika akan dialihkan maka sebelum dilakukan proses pengalihan sertifikat hak atas tanah tersebut wajib dilakukan pengecekan tanah pada kantor pertanahan guna mendapatkan informasi mengenai kesesuaian data yang ada pada sistem pangkalan data pertanahan. Kesimpulan dari penelitian ini menjelaskan bahwa pengecekan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan kota Palembang dilaksanakan secara online dengan mengisi data pada website pertanahan, ketika data sudah di input oleh pemohon maka kantor pertanahan akan mencocokkan dan menyesuaikan data dengan sistem pangkalan data pertanahan yang ada, setelah dilakukan pengecekan, BPN akan mengeluarkan hasil pengecekan dan validasi data dengan benar. Ketika terjadi kesalahan data atau ketidaksesuaian data dalam pengecekan, maka BPN akan menyarankan untuk melakukan plotting untuk mengecek kesesuaian data fisik dan yuridis, pula dapat melakukan klarifikasi dengan meminta pemutakhiran data melalui penerbitan SKPT guna mendapat informasi yang terbaru.

Kata Kunci: Pengecekan Sertifikat; Elektronik;

Pembimbing I

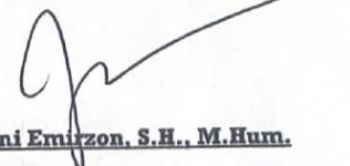

Dr. Firman Muntaga, S.H., M.Hum
NIP. 19620131198903100

Pembimbing II


Arin Mansur, S.H., M.H

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001

ABSTRACT

This study tries to discuss how to check land rights certificates electronically at the Palembang Land Registry Office and how to resolve differences in data between what is in the certificate and the data available electronically at the office. This research is of normative nature using an approach based on law, philosophy, scientific papers, books, and journals related to the theme of study. This study uses primary, secondary, and tertiary legal materials and is strengthened by the theory of legal certainty, land registration, legal responsibility, and public service theory. The discussion of this research emphasizes that each land right is transferable. When it is to be transferred, before the process of transferring the certificate of land, a land check must be carried out at the land office to obtain information regarding the suitability of the existing data in the land database system. It is concluded that checking land rights certificates at the Palembang Land Registry Office is carried out online by filling in data on the land website, when the data has been input by the applicant, the land office will match and adjust the data with the existing land database system. After some checking, National Land Agency will issue the results of checking and validating the data. When data errors or discrepancies emerge during checking, the National Land Agency will suggest plotting to check the suitability of physical and juridical data. Furthermore, they can also clarify by requesting data updates through the issuance of a Land Registration Certificate to obtain the latest information.

Keywords: Certificate Checking; Electronic;

Advisor I



Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum

NIP. 19620131198903100

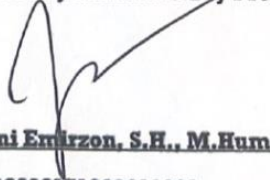
Advisor II



Amin Mansur, S.H.M.H

Acknowledged by,

Coordinator of the Notary Masters Study Program



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

NIP. 196606171990011001

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINAL TESIS.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN TIM PENGUJI.....	v
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	vi
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR.....	x
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	19
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	19
D. Kerangka Teori	21
E. Kerangka Konsep.....	32
F. Metode Penelitian.....	32
1. Jenis Penelitian	32
2. Sifat Penelitian	33
3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian.....	34
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian.....	35
5. Teknik Analisis Bahan Penelitian	35
6. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian	36
7. Teknik Penarik Kesimpulan	36
BAB II PENGECEKAN SERTIFIKAT, DAN HAK ATAS TANAH	37
A. Pengecekan Sertifikat	37
1. Pelaksanaan Pengecekan Sertifikat.....	37
2. Pelaksanaan Pengecekan Sertifikat Online	53

B. Hak Atas Tanah.....	56
1. Jenis Hak Atas Tanah.	56
2. Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	73
BAB III PEMBAHASAN	82
A. Pengecekan Sertifikat Hak Atas Tanah Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Palembang	82
1. Pejabat Umum yang Berwenang Melakukan Pengecekan.	82
2. Pelaksanaan Pengecekan Sertifikat Online	88
B. Upaya Penyelesaian Perbedaan Data Antara yang ada di Sertifikat dengan Data Yang ada Secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Palembang.....	102
1. Keabsahan Validitas Data Hasil Pengecekan Melalui Sistem Elektronik.	102
2. Penyelesaian Perbedaan Data antara yang ada di Sertifikat dengan Data Elektronik di Kantor Pertanahan Kota Palembang	109
BAB IV PENUTUP	122
A. Kesimpulan	122
B. Rekomendasi	123
DAFTAR PUSTAKA	125
LAMPIRAN	129

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah selain untuk tempat tinggal juga mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia sejak dilahirkan bahwa ketika sudah meninggal juga masih diperlukan, oleh karenanya tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan.¹

Terbukanya akses rakyat kepada tanah dan kuatnya hak rakyat atas tanah memberikan kesempatan pada rakyat untuk memperbaiki sendiri kesejahteraan sosial ekonominya, hak-hak dasarnya terpenuhi, martabat sosialnya meningkat, rasa keadilannya tercukupi, dan akan tercipta harmoni sosial. Tanah memang merupakan asset yang tak terpisahkan dari kebutuhan manusia karena manusia hidup, tumbuh dan berkembang di atasnya.²

Dahulu pada masa kakek dan nenek kita, orang membeli sesuatu barang tanpa ada bukti tertulis dengan rasa saling percaya, masih begitu banyak dan tidak ada permasalahan, seiring perkembangan jaman dan masuknya budaya luar, rasa persaudaraan, gotong royong dan saling membantu antar warga semakin hilang dimasyarakat, dengan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi permasalahan jual beli tanah semakin banyak, baik yang sudah masuk dalam gugatan perkara

¹ M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 36

² Anggraeni, S. Z., & Marwanto, M. *Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*. Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan, hlm. 32

Perdata di pengadilan maupun yang belum, ditambah lagi permasalahan kejahatan membuat Sertipikat palsu begitu mudah.³

Birokrasi yang lamban, gemuk dan belum mampu memberikan pelayanan prima menjadi masalah yang mendarah daging di Indonesia selama ini. *Good governance* merupakan hal yang mutlak untuk masyarakat agar tercipta sistem pemerintahan yang mengutamakan kepentingan rakyat sesuai dengan prinsip demokrasi. Proses pemerintahan yang baik dapat dilihat dari proses perumusan kebijakan publik, pelaksanaan birokrasi publik (pelayanan publik) yang berjalan efektif, efisien, transparan demi kesejahteraan rakyat.

Tanah dan manusia memiliki hubungan yang penting dan sangat mengikat satu sama lain. Bidang tanah yang dikuasai dan di manfaatkan dengan benar, diurus dan daftarkan menjadi sertifikat, maka pemilik tanah dapat dengan tenang dan bebas memanfaatkan serta melakukan apapun diatas bidang tanah miliknya.

Namun realitanya, sertipikat yang dipegang atau dimiliki pemilik belum tentu sama dengan Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan hal tersebut terjadi karena adanya pencatatan oleh pihak lain seperti Sita, Blokir dan permintaan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah untuk keperluan lelang. Sehubungan dengan hal tersebut dengan Pelayanan Pengecekan Sertipikat Hak Atas Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah permasalahan tersebut akan dapat diketahui dan dapat memberikan solusi dan keyakinan kepada setiap orang yang akan melakukan transaksi jual beli tanah bersertipikat.⁴

³ . Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* , Surabaya, Penerbit LaksBang Justitia Surabaya, 2014 hlm. 41

⁴ Hisbullah, R. W. (2018). Asas Publisitas pada Pelaksanaan Program Nasional Agraria dalam Rangka mewujudkan Efektivitas Pelayanan Publik. *Madani Legal Review*, hlm. 19

Negara kita, menggunakan sistem pertanahan dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang lahir pada 24 September 1960 dan di catatkan pada Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043 (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria). Dikeluarkannya Undang-Undang Pokok-pokok Agraria didasari dengan latar belakang bahwa susunan kehidupan masyarakat Indonesia masih bercorak agraris; bumi, air, dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan memiliki fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur; Hukum Agraria sebelum Undang-Undang Pokok Agraria berlaku tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan sehingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara dalam menyelesaikan revolusi nasional.⁵

Undang-Undang Pokok Agraria telah disahkan pada tanggal 24 September 1960, dinyatakan sebagai tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia yaitu sebagai salah satu upaya mewujudkan unifikasi hukum dalam bidang pertanahan, walaupun unifikasi tersebut dapat dinyatakan bersifat unik, karena masih memberikan kemungkinan berlakunya hukum adat dan agama.⁶

Pengakuan Hukum Adat dalam Undang-Undang Pokok Agraria dapat dicermati sejak awal, yaitu melalui Konsiderans/Berpendapat yang menyatakan,

⁵ Benedicta Putri Dumatubun, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Dalam Rangka Memberikan Jaminan Kepastian Hukum," *Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, 2016, 1.

⁶ I Made Suwitra, *Konsep Komunal Religius dalam Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Dampaknya Terhadap Penguasaan Tanah Adat di Bali*, *Jurnal Hukum PERSPEKTIF* Volume XV No. 2 Tahun 2010 Edisi April, hlm. 174

bahwa “perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah”. Lebih lanjut dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria ditemukan adanya pernyataan, bahwa “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat”.⁷

Makna pernyataan istilah “berdasar atas” dan “ialah hukum adat” tersebut, menunjukkan adanya hubungan hukum fungsional antara Undang-Undang Pokok Agraria dengan Hukum adat. Oleh karena itu dalam pembangunan Hukum Tanah nasional, maka Hukum adat berfungsi sebagai sumber utama dalam mengambil bahan-bahan yang diperlukan. Namun demikian dalam hubungannya dengan Hukum Tanah Nasional Positif, norma-norma Hukum Adat berfungsi sebagai hukum yang melengkapinya. Jadi fungsi hukum adat dalam Hukum Tanah Nasional, yaitu: Pertama, sebagai sumber utama pembangunan Hukum Tanah Nasional, dan kedua, sebagai sumber pelengkap Hukum tanah Positif di Indonesia.⁸

Hukum adat dinyatakan menjadi sumber utama pembangunan Hukum Tanah Nasional, karena bahan utama dalam pembangunan Hukum Tanah Nasional dalam wujud: konsepsi (falsafah), asas-asas hukum, lembaga-lembaga hukum, untuk dirumuskan menjadi norma-norma hukum yang tertulis, yang disusun menurut sistem hukum adat. Undang-Undang Pokok Agraria dapat dinyatakan sebagai hasil penuangan hukum adat dalam perundang-undangan sebagai hukum yang tertulis.⁹

Hukum adat dinyatakan sebagai pelengkap Hukum Tanah Nasional, maksudnya adalah jika suatu persoalan belum atau belum lengkap mendapat

⁷ *Ibid*, hlm. 175

⁸ *Ibid*, hlm 175

⁹ *Ibid*, hlm 175

pengaturan dan tata cara pelaksanaan dalam Hukum Tanah Nasional, maka yang berlaku terhadapnya adalah Hukum Adat, seperti yang diatur dalam ketentuan Pasal 56 dan 58 Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁰

Secara filosofis, pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria ditujukan untuk mewujudkan apa yang digariskan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pernyataan ini mengandung arti bahwa menjadi kewajiban agar bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan yang diletakkan dalam kekuasaan Negara untuk mewujudkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Kesejahteraan yang dimaksudkan adalah kesejahteraan lahir batin, adil dan merata bagi seluruh rakyat Indonesia.¹¹

Mengacu pada pemikiran tersebut diatas, selayaknya dalam implementasi Undang Pokok Agraria tidak mesti ditemukan adanya kontradiksi atau upaya marginalisasi hukum adat, karena antara Undang-Undang Pokok Agraria dan Hukum Adat akan berfungsi saling melengkapi dan saling menguntungkan dalam upaya mengisi kekosongan hukum yang ada. Selain itu, selayaknya pula dapat memberi rasa keadilan akan eksistensi terhadap hak ulayat sebagai hak adat masyarakat setempat.¹²

Pengertian Pendaftaran Tanah terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PP 24/97) yang ditetapkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan mulai diberlakukan pada tanggal 8 Oktober 1997

¹⁰ *Ibid*, hlm 175

¹¹ *Ibid*, hlm 176

¹² *Ibid*, hlm 176

yaitu rangkaian 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.¹³

Sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu kewajiban warga negara Indonesia dalam rangka menjamin kepastian hukum dan juga untuk keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraan. Kepastian hukum yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah kepastian mengenai subyek, obyek, dan hak atas tanah tersebut. Kegiatan Pendaftaran Tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 18/21), dan telah didaftarkan pada Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali saat ini dapat dilaksanakan dengan sistem elektronik untuk pengurusan administrasinya, hal ini diatur dalam Pasal 84 ayat (1) PP 18/21. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertaman kali ini meliputi tiga tahap. Tahap pertama

¹³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Penerbit Kencana, 2010, hlm. 20

yaitu pengumpulan dan pengolahan data fisik; kedua pembuktian hak dan pembukuannya; dan yang ketiga penerbitan sertipikat.¹⁴

Usaha untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan ada dua hal yang harus diperhatikan, yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dengan kata lain, apabila membicarakan pendaftaran tanah, berarti kita membicarakan tentang salah satu usaha dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.¹⁵

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang terdiri atas:

- 1) Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik bidang-bidang tanah tertentu;
- 2) Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data yuridis tertentu;
- 3) Penerbitan surat tanda bukti haknya;
- 4) Pencatatan perubahan-perubahan pada data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian.¹⁶

Pendaftaran tanah dikatakan sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan-keterangan tertentu mengenai tanah-tanah tertentu, yang ada diwilayah-wilayah tertentu dengan tujuan tertentu untuk kemudian diproses/diperoleh, disimpan, dan

¹⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hlm. 117

¹⁵ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Raih Asa Sukses, 2012, hlm. 6

¹⁶ *Ibid*, hlm. 7

disajikan dalam rangka memenuhi tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah tersebut.¹⁷

Proses penyelenggaraan pendaftaran tanah berguna untuk kepentingan memberikan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Pihak yang dimaksud berkepentingan diatas adalah:

- a) Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah, agar ia dapat dengan mudah membuktikan bahwa ialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Contoh: dengan pendaftaran tanah maka akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat.
- b) Kepentingan Pihak Lain, maksudnya adalah kepentingan bagi calon pembeli dan calon kreditur, agar mereka dapat dengan mudah memperoleh data yang dapat dipercayai kebenarannya. Contoh: karena administrasi dikantor Pertanahan terbuka untuk umum, jadi siapapun yang berkepentingan bisa meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).¹⁸

Ketentuan dalam pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah guna

¹⁷ *Ibid*, hlm. 7

¹⁸ *Ibid*, hlm. 8

memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yang ada diseluruh wilayah negara Republik Indonesia.¹⁹

Begitu pentingnya, kegunaan tanah bagi kepentingan umum bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut. Dengan adanya Hukum Pertanahan Nasional diharapkan terciptanya kepastian hukum di Indonesia. Untuk tujuan tersebut oleh Pemerintah ditindaklanjuti dengan penyediaan perangkat hukum tertulis berupa peraturan-peraturan lain dibidang hukum pertanahan nasional yang mendukung kepastian hukum serta selanjutnya lewat perangkat peraturan yang ada dilaksanakan penegakan hukum berupa penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.²⁰

Undang-Undang Pokok Agraria sebagai *Umbrella act* sistem pendaftaran tanah yang melahirkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebenarnya tidak mengamanatkan adanya jabatan baru dalam pendaftaran tanah. PPAT melaksanakan tugas membantu Kepala kantor Pertanahan untuk menertibkan administrasi/ data mengenai pendaftaran tanah, dimana menjadi kewenangan Badan Pertanahan Nasional untuk mengeluarkan Sertipikat hak atas tanah.²¹

Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (*Bijhouding/ Maintenance*), adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan Sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi demikian.

¹⁹ J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Op.Cit. hlm 75

²⁰ Ulfia Hasanah, "Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Konversi Hak Barat," *JURNAL ILMU HUKUM* 1 Vol. 3 N (2014): 3.

²¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Penerbit Kencana, 2010, hlm. 17

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik ataupun yuridis pada objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan data yuridis kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak objek tanah yang bersangkutan.²²

Dalam beberapa dekade terakhir, sistem pendaftaran tanah di seluruh dunia telah tunduk pada proses modernisasi dengan menerapkan teknologi informasi dan komunikasi. Prestasi yang cukup besar dalam modernisasi tanah sistem registrasi yang ditunjukkan dengan menjamin akses publik ke pendaftaran tanah secara online dan memperkenalkan infrastruktur untuk proses pendaftaran secara elektronik.²³

Transformasi kemajuan teknologi menggeser sistem pendaftaran tanah yang sebelumnya merupakan proses berbasis kertas ke elektronik. Di Indonesia penggunaan teknologi informasi dan komunikasi mengubah secara progresif transaksi pasar dan layanan publik yang semula analog (manual) berubah menjadi layanan berbasis elektronik, sebut saja seperti e-commerce (perdagangan), e-government (sistem pemerintahan), eCourt (peradilan), e-KTP (kependudukan), e-filling, e-SPT, eBilling (perpajakan), OSS : Online Single Submission (pelayanan perizinan berusaha), e-money (perbankan), penerapan e-money juga telah dilakukan oleh perusahaan start up, misalnya Grab-Pay dan Go-Pay, dan Pendaftaran Jaminan Fidusia Secara Elektronik. Layanan-layanan tersebut telah

²² Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Penerbit Kencana, 2015), 121.

²³ *Ibid*

diimplementasikan pada sektor pemerintahan dan perusahaan swasta sebagai wujud efisiensi, transparansi dan akuntabilitas dalam melakukan layanan public.²⁴

Layanan publik berbasis elektronik di bidang pertanahan pada awalnya telah dilakukan melalui program Land Office Computerization (LOC) pada tahun 1997, kemudian berubah nama menjadi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP), terhadap KKP ini juga mengalami transformasi semula menggunakan KKP-Desktop, kemudian menjadi Geo-KKP dan terakhir aplikasi berbasis web/KKPWeb. Layanan pertanahan ini terus diperbaiki dan dikembangkan, kemudian berevolusi menjadi berbasis elektronik. Transformasi ini. disebabkan pendaftaran tanah dan fungsi kadaster diatur secara mandiri, dan tidak bekerja sama dengan efektif. Perbaikan teknologi maupun lainnya, hanya memperbaiki satu atau beberapa bagian seperlunya, maka diperlakukan sebagai sistem yang terintegrasi, dan dipelajari, dianalisis dan ditingkatkan secara keseluruhan.²⁵

Terkait dengan layanan pertanahan berbasis elektronik telah dilakukan pada empat jenis pelayanan pertanahan berbasis secara nasional yaitu pelayanan Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), Pemeriksaan Sertipikat Tanah, Surat Informasi Pendaftaran Tanah (SKPT) dan Hak Tanggungan Elektronik dan sedikitnya ada 72 layanan yang belum digital. Program-program tersebut dilakukan secara bertahap termasuk dengan sertipikat-el dengan telah diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

²⁴ Dian Aries Mujiburohman, *Potensi Permasalahan PTSL*, Jurnal Bhumi Vol. 4 No. 1, Mei 2018, hlm. 96

²⁵ *Ibid*

Pelaksanaan pelayanan pengecekan sertipikat didasarkan pada ketentuan Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Hal ini dilakukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah kepada calon pemegang hak selanjutnya sebagai pihak yang memerlukan tanah. Pengecekan dilakukan dengan memperhatikan kesesuaian antara sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat.

Layanan pengecekan sertipikat online merupakan wujud nyata dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam mengimplementasikan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2017 tentang Layanan Informasi Petanahan secara Elektronik yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan.

Pelaksanaan pengecekan sertipikat dilakukan oleh PPAT sebelum dilaksanakannya pembuatan akta yang menjadi dasar perbuatan hukum peralihan/pembebanan hak atas tanah. Pelayanan pengecekan sertipikat dilaksanakan dengan menggunakan dana yang bersumber dari masyarakat sendiri (pemohon) sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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. Manfaat kegiatan pengecekan sertipikat adalah untuk mengetahui status

terakhir dari suatu bidang tanah yang sudah terdaftar/bersertipikat. Dari hasil pengecekan dapat diketahui kesesuaian data pada sertipikat dengan data fisik dan data yuridis yang terdapat pada daftar umum pendaftaran tanah sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat atau stakeholder yang memerlukan tanah sebelum dilakukan perbuatan hukum atas suatu bidang tanah.

Pengecekan sertipikat online dilaksanakan sejak 01 April 2020, sebelumnya pengecekan sertipikat dilakukan secara manual dan harus datang langsung serta membawa berkas ke Kantor Pertanahan dan saat ini dengan adanya inovasi dan pemutahiran data maka pelaksanaan pengecekan sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan secara online dengan menggunakan aplikasi yang disediakan dan terhubung pada kantor pertanahan.

Di Indonesia sistem pendaftaran tanah masih menimbulkan polemik. Kita sering mendengar adanya perselisihan perdata tentang kepemilikan sebidang tanah. Contohnya adalah pada saat terjadinya proses peralihan hak atas tanah. Para pihak yang akan melakukan peralihan hak atas tanah (jual beli tanah) mendatangi kantor PPAT untuk membuat Akta Jual Beli (AJB), setelah semua dokumen yang dibutuhkan telah lengkap, pihak PPAT akan melakukan pemeriksaan/pengecekan terhadap keaslian sertifikat untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertipikat tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan.

Pengecekan sertifikat hak atas tanah juga dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang. Akan tetapi, kadang kala terdapat masalah yang terjadi yang menyebabkan peralihan

hak tidak dapat terjadi sebagaimana mestinya, meskipun pengecekan sertipikat telah dilakukan dan dinyatakan “aman dan bersih”. Sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) biasanya dilakukan pengecekan sertipikat terlebih dahulu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kantor Pertanahan setempat. Adapun hasil pengecekan sertipikat tersebut harus dinyatakan sesuai dengan data yang terdapat pada buku tanah Kantor Pertanahan atau dengan istilah “aman dan bersih” dari sengketa dan tidak sedang dijaminkan, Sehingga oleh PPAT dilanjutkan ke proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).

Terhadap keseluruhan mengenai urgensi dari pelaksanaan pengecekan sertipikat sebelum peralihan hak atau pembebanan jaminan atas tanah, pada intinya pengecekan memiliki tujuan untuk mendapatkan informasi mengenai data fisik dan yuridis atas data-data sertipikat yang menjadi landasan melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, dimana setelah pengecekan tersebut tidak terdapat catatan misalnya berupa blokir atau sita jaminan dari Pengadilan. Karena sertipikat sudah melalui pemeriksaan dan pencocokan data dengan buku tanah, maka dianggap bersih dan aman untuk dilakukan peralihan hak. Mengenai pelaksanaan dari pengecekan sertipikat seperti yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa pengecekan telah menjadi prosedur tetap dalam tahapan peralihan hak sertipikat maupun pembebanan hak atas tanah, baik oleh Notaris/PPAT maupun proses pencatatannya di Kantor Pertanahan.

Akan tetapi, yang menjadi perhatian adalah mengenai efektif atau tidaknya pengecekan sertipikat tersebut. Efektif dalam arti pengumuman tersebut telah menjadi sumber informasi dan landasan yuridis bagi pihak yang mempunyai

kepentingan terkait tanah tersebut. Ataupun tidak efektif, dimana proses pengecekan sertipikat sebagai prosedur formal hanya menjadi sebuah “formalitas” tanpa menyentuh substansi yang ingin dicapai dari dilaksanakannya tahapan pengecekan tersebut

Dalam penelitian ini, penulis berfokus pada proses pelayanan pengecekan sertipikat dengan sistem online atau elektronik. Karena sejatinya pengecekan sertipikat merupakan salah satu kegiatan inti yang harus dilaksanakan dalam setiap proses pemeliharaan data pendaftaran tanah. Sesuai dengan ketentuan pasal Pengecekan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang biasanya dilakukan dengan sistem datang langsung pada kantor pertanahan.²⁶

Pengecekan sertipikat yang selama ini telah dilakukan adalah dengan mekanisme atau pelaksanaannya berdasarkan ketentuan yang ada, yakni pemohon dapat langsung meminta pengecekan terhadap sertipikatnya apakah bersih dari tumpang tindih, tidak masuk kawasan zona terlarang pula tidak bertentangan dengan aturan yang berlaku saat ini.

Pengecekan dilakukan dan diterapkan ketika pemilik sertipikat hendak melakukan perbuatan hukum terhadap sertipikat yang di milikinya, biasanya setelah berkas permohonan pengecekan sertipikat masuk secara konvensional, pihak BPN akan mengadakan analisis mengenai kondisi data pendaftaran tanah yang ada di dan disesuaikan dengan buku tanah yang ada.

Dengan adanya Surat Edaran No. 3/SE-100.TU.03/III/2020 tanggal 20 Maret 2020, maka layanan informasi pertanahan secara elektronik mulai

²⁶ Putri, C. A., dan Gunarto, G. (2018). Efektivitas Pengecekan Sertipikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Akta*, hlm. 5

dijalankan, salah satunya adalah pengecekan sertipikat elektronik, namun muatan informasi data dalam pengecekan elektronik sering kali memberikan informasi yang tidak sesuai dengan data pada fisik asli sertipikat, bukankah dalam hal ini BPN seharusnya memberikan kepastian hukum terhadap keabsahan validitas data hasil pengecekan sertipikat baik yang dilakukan melalui sistem pengecekan elektronik atau pengecekan langsung pada kantor pertanahan, karena dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

PPAT yang dalam hal ini tugasnya adalah merupakan perpanjangan tangan dari BPN terkait pendaftaran tanah, namun dengan adanya pengecekan sertipikat melalui sistem pengecekan elektronik tanggung jawabnya diserahkan penuh kepada PPAT, karena didalam aplikasi tersebut terdapat kalimat yang berbunyi Kementerian ATR/BPN meminta dikesampingkan atas segala akibat hukum yang timbul terkait permohonan pengecekan sertipikat melalui sistem pengecekan elektronik”.²⁷

Biasanya, pengecekan sertifikat secara manual memang lebih memakan biaya dan waktu, karena dari pihak pengukuranpun dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertindak aktif seperti melakukan cek plot atau pengambilan titik koordinat, yang kemudian diolah dan dicocokkan dengan peta digital yang ada pada kantor BPN.

²⁷ Widiasih, N. K. A. E. A Kewenangan Notaris dalam Mensertifikasi Transaksi yang Dilakukan Secara Elektronik (Cyber Notary). Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan, hlm. 32

Terhadap keseluruhan mengenai urgensi dari pelaksanaan pengecekan sertipikat sebelum peralihan hak atau pembebanan jaminan atas tanah, pada intinya pengecekan memiliki tujuan untuk mendapatkan informasi mengenai data fisik dan yuridis atas data-data sertipikat yang menjadi landasan melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, dimana setelah pengecekan tersebut tidak terdapat catatan misalnya berupa blokir atau sita jaminan dari Pengadilan.

Karena sertipikat sudah melalui pemeriksaan dan pencocokan data dengan buku tanah, maka dianggap bersih dan aman untuk dilakukan peralihan hak. Mengenai pelaksanaan dari pengecekan sertipikat seperti yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa pengecekan telah menjadi prosedur tetap dalam tahapan peralihan hak sertipikat maupun pembebanan hak atas tanah, baik oleh Notaris/PPAT maupun proses pencatatannya di Kantor Pertanahan. Akan tetapi, yang menjadi perhatian adalah mengenai efektif atau tidaknya pengecekan sertipikat tersebut. Efektif dalam arti pengumuman tersebut telah menjadi sumber informasi dan landasan yuridis bagi pihak yang mempunyai kepentingan terkait tanah tersebut. Ataupun tidak efektif, dimana proses pengecekan sertipikat sebagai prosedur formal hanya menjadi sebuah “formalitas” tanpa menyentuh substansi yang ingin dicapai dari dilaksanakannya tahapan pengecekan tersebut.

Sebagai contoh kasus, Putusan Kasus Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 213/Pid/2021/PT.DKI, yang menegaskan atau mengangkat kasus mengenai orang tua dari mantan Wakil Menteri Luar Negeri Dino Patti Djalal yang mendapatkan terror ketika berusaha mengungkap mafia tanah yang hendak menipu ibu kandungnya. Dalam kasus, orang tua Dino Patti Djalal telah di tipu oleh

segerombolan mafia yang telah bekerjasama dengan tugas masing-masing, kasus ini berjalan ketika para mafia berpura-pura membeli tanah milik orang tua Dino Patti Djalal, setelah diberikan uang muka, para pelaku pura-pura hendak meminjam sertifikat untuk kepentingan pengecekan dan validasi data, setelah berkas diberikan, para mafia tadi bekerjasama dengan membuat kartu tanda penduduk secara palsu dan bekerjasama dengan notaris palsu yang dibayar untuk berperan demi melancarkan kegiatannya untuk memproses balik nama sertifikat tersebut tanpa sepengetahuan orang tua Dino Patti Djalal.²⁸

Putusan kasus tersebut diatas menyinggung persoalan kejahatan yang terjadi karena mafia tanah melakukan kejahatan penipuan dengan berpura-pura melakukan pengecekan tanah dan mengambil keuntungan dari momen tersebut untuk segera melakukan balik nama dengan sedemikian rupa, kejahatan ini sejatinya dapat dihindari jika proses pengecekan sudah dilakukan dengan cara elektronik, dengan media elektronik kita dapat memangkas birokrasi dan sistem yang memiliki celah untuk dimanfaatkan sebagai tindak kejahatan oleh orang yang tidak bertanggungjawab.

Oleh karena itu, maka diperlukan tinjauan secara yuridis terhadap pemberian tanggung jawab kepada PPAT untuk mengakses pengecekan sertipikat melalui sistem pengecekan elektronik, dengan barunya peraturan yang berlaku dan masih berkembangnya proses pelaksanaan pengecekan sertifikat dengan sistem elektronik membuat penulis tertarik untuk membahas lebih dalam

²⁸ Mutia Fauzia, *Dino Patti Djalal Vs Mafia Tanah, dari Viralkan Otak Perampas Asset Keluarga Hingga Ancaman Pembunuhan*, [https://news.detik.com/berita/d-5743288/duduk-perkara-kasus-mafia-tanah-ibu-dino-patti-djalal-hingga-vonis-5-terdakwa#:~:text=Satu%20per%20satu%20anggota%20kasus,28%2F9%2F2021\).](https://news.detik.com/berita/d-5743288/duduk-perkara-kasus-mafia-tanah-ibu-dino-patti-djalal-hingga-vonis-5-terdakwa#:~:text=Satu%20per%20satu%20anggota%20kasus,28%2F9%2F2021).), diakses pada 01 Februari 2023, pada pukul 12.08 WIB

penelitian ini dengan judul “**PENGECEKAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG**”.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana pengecekan sertifikat hak atas tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Palembang ?
2. Bagaimana upaya penyelesaian perbedaan data antara yang ada di sertifikat dengan data yang ada secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Palembang?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dan manfaat dalam penelitian ini, yaitu :

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah :

- a) Untuk menganalisis pengecekan sertifikat hak atas tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Palembang.
- b) Untuk menganalisis upaya penyelesaian perbedaan data antara yang ada di sertifikat dengan data yang ada secara elektronik di Kantor Pertanahan Kota Palembang.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

- a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan memberi manfaat dan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum pertanahan.

b. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan memberi masukan dan sumber informasi bagi pihak-pihak yang terlibat antara lain :

1) Bagi Kantor Pertanahan

Bagi pemerintah dalam hal ini kantor Pertanahan sebagai pembentuk peraturan perundang-undangan, yaitu sebagai bahan evaluasi yang akan dijadikan dasar dalam merevisi atau menambahkan norma baru dalam peraturan perundang-undangan yang ada, atau membuat peraturan pelaksana atau produk peraturan perundang-undangan baru yang lain khususnya terkait pemenuhan kesaksian dan perlindungan hukum.

2) Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah

Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu sebagai pedoman teoritik normatif dan praktik terkait pelaksanaan pemberian layanan pengecekan sertifikat sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku.

D. Kerangka Teori

Dalam membedah rumusan masalah, peneliti menggunakan teori, antara lain:

1. *Grand Theory*

Grand Theory yang penulis gunakan adalah teori kepastian hukum. Menurut Peter Mahmud Marzuki mengenai konsep kepastian hukum mengemukakan: Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputus.²⁹

Menurut Gustav Radbruch, terdapat dua macam pengertian kepastian hukum yaitu kepastian hukum oleh hukum dan kepastian hukum dalam atau dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian hukum dalam masyarakat adalah hukum yang berguna. Kepastian hukum oleh karena hukum memberi tugas hukum yang lain, yaitu keadilan hukum serta hukum harus tetap berguna. Sedangkan kepastian hukum dalam hukum tercapai apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya dalam undang-undang. Dalam undang-undang tersebut terdapat ketentuan-ketentuan yang bertentangan (undang-undang berdasarkan suatu sistem yang logis dan praktis). Undang-Undang dibuat berdasarkan *rechtswakekelijkheid* (keadaan hukum yang sungguh) dan dalam

²⁹ Peter Mahmud marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2008), 158.

undang-undang tersebut tidak terdapat istilah-istilah yang dapat difatsirkan secara berlain-lainan.³⁰

Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan mengetahui kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang tidak mengetahui apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya.

Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumannya. Teori kepastian hukum digunakan untuk menjawab rumusan masalah mengenai kepastian hukum dalam penguasaan tanah negara secara tidak langsung yang di miliki oleh masyarakat. Penguasaan dan pemilikan tanah dengan alas hak dasar yakni akta autentik harusnya dilanjutkan dengan kegiatan pendaftaran tanah agar mendapatkan alat bukti hak yang makin kuat dan sempurna. Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian Hukum secara Normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan Logis.

Kepastian Hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang

³⁰ Teguh Prasetyo & Abdul Halim Barkatullah, *Filsafat, Teori, Dan Ilmu Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), 317.

siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.³¹

Teori Kepastian Hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.³²

Teori Kepastian hukum, menurut Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa untuk mencapai ketertiban diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia dimasyarakat, karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian hukum dan ketertiban. Indonesia adalah Negara hukum, demikian ketentuan dalam Pasal ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang dapat mengandung makna bahwa dalam penegakan hukum terdapat tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu :kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan. Dalam hal kepastian hukum ini menurut Teubner, hukum yang dapat memuaskan semua pihak adalah hukum yang responsif dan hukum yang responsif

³¹ Cst Kansil, *Kamus Istilah Hukum* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2009), 385.

³² Peter Mahmud marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, 137.

hanya lahir dari jika ada demokratisasi legislasi. Tanpa demokrasi (partisipasi masyarakat) dalam proses legislasi hasilnya tidak akan pernah melahirkan hukum yang mandiri. Hukum hanya sebagai legitimasi keinginan pemerintah, dalam kondisi seperti itu ada tindakan pemerintah dianggap bertentangan dengan hukum. Kepentingan-kepentingan masyarakat menjadi terabaikan karena hukum bersifat mandiri karena makna-maknanya mengacu pada dirinya sendiri (keadilan, kepastian, kemanfaatan).³³

2. *Middle Theory*

a) **Teori Pendaftaran Tanah**

Persoalan penyelenggaraan pendaftaran tanah mengenai tanah-tanah Indonesia, baru mendapat penyelesaian secara prinsipil dengan di undangkannya Undang-Undang Pokok Agraria, yang menetapkan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai dasar pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia yang menyebutkan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.³⁴

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, tujuan pendaftaran tanah untuk kepastian hukum memang merupakan tujuan yang primer, tetapi disamping itu pendaftaran tanah dapat juga dipakai untuk keperluan-keperluan lain, misalnya untuk keperluan pemungutan pajak (fiskal).³⁵ Kemudian pelaksana dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut, menurut pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria di

³³ Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum* (Bandung: Alumni, 2000), 15.

³⁴ *Ibid*, hlm. 81

³⁵ *Ibid*, hlm. 81

instruksikan kepada Pemerintah, artinya perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan pengawasan dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut semuanya dilakukan oleh Pemerintah.³⁶

Pendaftaran tanah dilakukan atas semua bidang tanah di seluruh Indonesia, Pendaftaran tanah dilakukan dalam bentuk peta dan daftar demikian pula dapat kita kehatui bahwa salah satu rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pemeliharaan data fisik dan data yuridis yang juga dilakukan dalam bentuk peta dan daftar yang memuat data fisik dan data yuridis dari bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.³⁷

Pendaftaran tanah menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintahan diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pasal 19 ayat (2) menentukan pendaftaran tanah tersebut meliputi :³⁸

- a) Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

³⁶ *Ibid*, hlm. 81

³⁷ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 148.

³⁸ *Ibid*, hlm. 149-150.

Pasal 23 ayat (2) menentukan bahwa pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.³⁹

Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa hak guna usaha termasuk syarat –syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pasal 23 ayat (2) menentukan bahwa pendaftaran tanah yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.⁴⁰

Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa hak guna usaha bangunan termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pasal 38 ayat (2) pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.⁴¹

b) Teori Tanggungjawab Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah

³⁹ *Ibid*, hlm. 150.

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 150.

⁴¹ *Ibid*, hlm. 150.

suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya. Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.⁴²

Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya. Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strick liability*).⁴³

Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Menurut pasal 1365 KUHPperdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Pertanggungjawaban resiko adalah persoalan yang berkaitan dengan bentuk penyelesaian atas seluruh permasalahan yang timbul sebagai akibat dari sesuatu hal yang terjadi. Resiko adalah apa apa saja yang dapat timbul dan

⁴² Soekidjo Notoatmojo, *Etika Dan Hukum Kesehatan* (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), 45.

⁴³ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010), 48.

muncul, menjadi konsekuensi yang harus di hadapi dari tiap-tiap perbuatan yang ada.⁴⁴

3. *Applied Theory*

Pada penerapan *Applied Theory*, disini penulis menggunakan teori pelayanan public ATR BPN, Menyadari bahwasanya tanah merupakan hal yang paling penting didalam kehidupan suatu masyarakat dan bangsa, Indonesia sebagai Negara agraris menyusun Undang-Undang Dasar 1945 mencantumkan peranan tanah bagi bangsa Indonesia, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 33 ayat (3) undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi bahwa “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Berdasarkan pada ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut, maka pada tanggal 24 September 1960 telah dikeluarkan ketentuan hukum yang mengatur tentang pertanahan, yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria), yang sampai saat ini masih digunakan sebagai landasan hukum dalam proses pertanahan di Indonesia.

Dalam rangka meningkatkan pelayanan di bidang pertanahan juga dicantumkan dalam Undang-Undang Nomor 12 tahun 2008 Tentang Pemerintahan Daerah Pasal 14 ayat (1) huruf (K) yang mengatakan bahwa pelayanan pertanahan merupakan urusan wajib yang menjadi kewenangan pemerintah daerah merupakan urusan yang berskala Kabupaten/Kota. adan Pertanahan Nasional sebagai perangkat Daerah Kabupaten maupun Kota memiliki

⁴⁴ M.A. Moegni Djodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum: Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) Untuk Kerugian, Yang Disebabkan Karena Perbuatan Melawan Hukum* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979), 53.

peran yang sangat tinggi dalam kehidupan bermasyarakat karena merupakan titik suatu pelayanan yang dibutuhkan oleh masyarakat dalam penyelenggaraan pelayanan public di pemerintahan itu sendiri baik yang berskala Kabupaten/Kota. Berdasarkan dengan tugas dan fungsi yang telah diberikan yakni melaksanakan pelayanan sebaik mungkin kepada masyarakat, maka salah satu bentuk pelayanan yang di lakukan adalah pelayanan dibidang administrasi pertanahan di Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁴⁵

Pengurusan sertifikat tanah selama proses pengurusannya dapat dikatakan bahwa produktivitas petugas BPN dalam memberikan pelayanan pertanahan masih rendah. Hal ini juga diakui oleh petugas pelayanan dalam memberikan pelayanan pertanahan kepada masyarakat. Dapat dikatakan dengan jumlah petugas yang ada mereka telah berhasil menghasilkan dan menyelesaikan sertifikat walaupun jumlahnya masih belum sesuai dengan yang diharapkan masyarakat.

Sesuai dengan apa yang disampaikan oleh masyarakat yang berurusan mendapatkan pelayanan pertanahan dari hasil wawancaranya dengan berkaitan dengan pelayanan yang diberikan dapat dikatakan bahwa kepuasan masyarakat masih rendah. Hal ini juga diakui oleh petugas pelayanan dalam memberikan pelayanan pertanahan kepada masyarakat Berdasarkan uraian tersebut maka dapat dikatakan dengan jumlah petugas, keterbatasan sarana prasarana dan anggaran serta kebijakan menjadi masalah mengapa terkesan BPN kurang memuaskan terhadap pelayanan pertanahan.

⁴⁵ Dwiyanto, (1995). Reformasi Birokarasi Publik di Indonesia. Pusat Studi Kependudukan dan Kebijakan: Jakarta, hlm. 31

Responsivitas petugas pelayanan masih rendah karena kondisi yang seharusnya dilakukan dalam bentuk pelayanan masih belum mampu diberikan oleh petugas, dan masyarakat ingin urusannya cepat selesai tetapi mereka tidak mampu menyediakan persyaratan yang lengkap sesuai dengan kebutuhan pengurusan. Dalam mengukur daya tanggap birokrasi terhadap harapan, keinginan dan aspirasi, serta tuntutan masyarakat. Hal tersebut merupakan tindakan responsivitas pemerintah. Responsivitas juga diperlukan dalam pelaksanaan implementasi kebijakan. Para birokrat hendaklah menerapkan. Responsivitas sesuai dengan kaidah etika birokrasi yang sudah menjadi ketetapan. Sehingga setiap aktivitas dalam setiap kegiatan birokrasi harus mempunyai konsekuensi nilai (*value loaded*).⁴⁶

Responsibilitas dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan dilihat dari pelaksanaan kegiatan proses administrasi pelayanan berupa kemudahan dalam hal pengajuan permohonan sertifikat tanah dan ketepatan dalam penerbitan sertifikat tanah. Responsibilitas petugas dalam bentuk informasi update informasi masih rendah. Hal ini karena kekurangan petugas yang mampu mengingatkan masyarakat akan kekurangan yang mereka perlu lengkapi.⁴⁷

Akuntabilitas petugas dalam memberikan pelayanan pertanahan kepada masyarakat masih rendah karena kondisi yang ada. Akuntabilitas atau pertanggungjawaban etika birokrasi yang secara baik dijalankan para birokrat, akan mengandung nilai positif terhadap pelaksanaan tugas para birokrat. Sebagai pertimbangan moral dipergunakan untuk memenuhi pembenaran atas suatu arah

⁴⁶ Sinambela, Lijan Poltak, 2006, Reformasi Pelayanan Publik: Teori, Kebijakan, dan Implementasi, Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 53

⁴⁷ *Ibid*

tindakan para birokrat pelaksana kebijakan. Pertanggungjawaban etis yang dilakukan secara tidak langsung akan mempengaruhi kondisi perekonomian. Kebijakan peningkatan pertumbuhan ekonomi yang dibuat pemerintah, pada pelaksanaannya menuntut pertanggungjawaban etis.⁴⁸

Kinerja pelayanan BPN dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat seperti pelayanan pemberian Hak Atas Tanah kepada Perorangan, Badan Hukum Swasta dan Lembaga Sosial masih rendah. Rendahnya kinerja pelayanan petugas ini lebih dikarenakan beberapa faktor antara lain keterbatasan petugas, kurangnya kelengkapan persyaratan pengurusan sertifikat tanah dan tanah yang bermasalah. Kinerja pelayanan dengan 5 indikator yaitu produktif, kepuasan masyarakat, responsif, responsibilitas dan akuntabilitas, belum menunjukkan hasil yang memuaskan. Hasil pengurusan sertifikat tanah sering terlambat diterima masyarakat. Ketidakpuasan masyarakat terhadap pelayanan petugas lebih terfokus pada hasil penyelesaian sertifikat ketimbang indikator-indikator pelayanan lainnya. Untuk meningkatkan kinerja pelayanan maka pemerintah perlu menambah pegawai dalam melayani masyarakat sehingga pelayanan semakin baik. Kepada masyarakat perlu melengkapi persyaratan sebelum mengurus sertifikat tanah sehingga biaya dan waktu yang digunakan untuk berurusan akan semakin efisien.⁴⁹

E. Kerangka Konseptual

1. Pengecekan, adalah bentuk pelayanan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah untuk mengetahui kondisi administrasi pertanahan.

⁴⁸ *Ibid*

⁴⁹ Kumorotomo, Wahyudi, 1996, *Etika Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

2. Sertifikat hak atas tanah, adalah alat bukti tertulis yang menggambarkan hubungan keperdataan antara seseorang dengan tanah yang dikuasainya.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik yang berkaitan dengan kepengurusan mengenai pendaftaran hak tanggungan.
4. Badan Pertanahan Nasional, adalah lembaga publikasi yang memiliki kewenangan dan hak untuk membentuk peraturan kebijakan dan menjalankan administrasi kantor pertanahan.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara atau proses pemeriksaan atau penyelidikan yang menggunakan cara penalaran dan teori-teori yang logis analitis, berdasarkan dalil-dalil, rumus-rumus, dan teori-teori suatu ilmu tertentu, untuk menguji kebenaran suatu hipotesis atau teori tentang gejala-gejala atau peristiwa alamiah, peristiwa sosial atau peristiwa hukum tertentu.⁵⁰ Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif, adalah kegiatan ilmiah untuk menemukan aturan, prinsip, dan doktrin hukum, dengan menggunakan metode hukum normatif dalam menjawab isu hukum⁵¹ secara holistik⁵² dan sistematis.⁵³

⁵⁰ Sunaryati Hartono, 1994, *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Bandung : Alumni, hlm.105.

⁵¹ Johny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang : Bayumedia, hlm. 47.

2. Pendekatan Penelitian

Beberapa pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

a. Pendekatan Perundangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan dilakukan untuk meneliti aturan-aturan hukum yang menjadi fokus penelitian,⁵⁴ untuk memperoleh deskripsi analisis peraturan hukum dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan permasalahan hukum. Pendekatan perundang-undangan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan undang-undang.⁵⁵

b. Pendekatan Futuristik

Merupakan suatu paham yang mengarah ke masa depan dengan kebebasan mengungkapkan atau mengekspresikan ide gagasan kedalam suatu bentuk tampilan yang tidak biasa, kreatif dan inovatif.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

⁵²Pengertian holistik adalah sebuah cara pandang terhadap sesuatu yang dilakukan dengan konsep pengakuan bahwa hal keseluruhan adalah sebuah kesatuan yang lebih penting daripada bagian-bagian yang membentuknya. Lihat :Husain Heriyanto, 2003, *Paradigma Holistik; "Dialog Filsafat, Sains, dan Kehidupan Shadra dan Whitehead"*, Jakarta : Teraju, hlm. 45.

⁵³*Ibid.*

⁵⁴Johnny Ibrahim, 2005, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet III, Malang : Bayumedia Publishing, hlm. 302.

⁵⁵Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, hlm. 93.

Jenis dan sumber data diperoleh dari data data sekunder. data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan.⁵⁶ Untuk memecahkan isu hukum secara preskriptif, maka sumber data yang dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.⁵⁷

- a. Bahan hukum primer (bahan-bahan hukum yang mengikat), yaitu :
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945);
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria;
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang digunakan untuk memberi penjelasan yang berhubungan dengan bahan primer, antara lain karya ilmiah dan literatur-literatur tertulis oleh para ahli yang ada relevansinya dengan isu hukum dalam penelitian ini.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan primer dan sekunder, antara lain kamus, ensiklopedia, dan sebagainya yang ada relevansinya dengan isu

⁵⁶ Menurut Abdul Kadir Muhammad, data sekunder tersebut mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, sehingga meliputi surat-surat pribadi, buku-buku harian, sampai pada dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah. Lihat : Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm.122.

⁵⁷ Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif, yang artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim. Bahan-bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum meliputi buku-buku, teks, kamus-kamus hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Disamping sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum (primer, sekunder, dan tersier), peneliti juga dapat menggunakan bahan-bahan non-hukum, apabila dipandang perlu seperti buku-buku mengenai Ilmu Politik, Perbankan, Sosiologi, Filsafat, Kebudayaan, ataupun laporan penelitian non-hukum dan jurnal-jurnal non-hukum sepanjang memiliki relevansi dengan topik penelitian. Penggunaan bahan-bahan non-hukum ini harus minimal. Jangan sampai nanti dapat menghilangkan makna sebagai penelitian hukum normatif. Lihat : Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hlm. 143-144.

hukum dalam penelitian ini agar diperoleh informasi terbaru, relevan dan mutakhir.⁵⁸

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui penelitian Pustaka (*library research*), dan didukung dengan pemafaatan teknologi informasi. Penelitian Pustaka (*Library Research*) adalah Data Kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan Perundang-Undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian.⁵⁹ Sedangkan teknologi informasi adalah metode pendekatan pencarian bahan hukum dengan media elektronik yang memberikan fasilitas kemudahan dalam proses pengumpulan bahan hukum untuk memenuhi kebutuhan analisis dalam penyelesaian tesis ini.

5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Terhadap data sekunder yang terdiri dari bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, kemudian diolah dengan melakukan inventarisasi dan sistematisasi⁶⁰ terhadap peraturan perundang-undangan yang ada relevansinya dengan permasalahan hukum. Setelah memperoleh bahan-bahan hukum tersebut dari studi kepustakaan, maka dilakukan pengolahan bahan-bahan hukum yang dilakukan dengan cara mengadakan sistemisasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut.

6. Teknik Analisis Bahan Hukum

⁵⁸Bambang Sunggono, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.144.

⁵⁹Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, 107.

⁶⁰*Ibid.*, hlm.147.

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kuantitatif. Dalam penelitian kuantitatif, analisis data merupakan kegiatan setelah data dari seluruh responden atau sumber data lain terkumpul.⁶¹

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan dalam tesis ini menggunakan logika berpikir deduktif yaitu cara berpikir di mana dari pernyataan yang bersifat umum ditarik kesimpulan yang bersifat khusus. Dalam penarikan kesimpulan dengan logika berpikir deduktif ditemukan penalaran hukum yang berlaku secara umum. Proses yang terjadi dalam deduksi adalah konkretisasi (hukum), dan norma-norma hukum yang dirumuskan secara umum dalam aturan-aturan hukum positif, kemudian dijabarkan dan diterapkan guna penyelesaian persoalan hukum konkrit yang dihadapi sehingga diperoleh kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan hukum.⁶²

⁶¹ *Ibid.*, hlm. 127

⁶² *Ibid.*, hlm. 151.

DAFTAR PUSTAKA

- A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1999
- AbdulKadir Muhammad. 2001. *Etika Profesi Hukum*. hlm 58. Bandung : PT.Citra Aditya Bakti
- Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. hlm 1. Malang: Bayu Media
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014.
- Adrian Sutedi. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika
- Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya, Penerbit LaksBang Justitia Surabaya, 2014.
- Anggraeni, S. Z., & Marwanto, M. *Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*. Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan.
- Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- Bambang Sunggono, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Benedicta Putri Dumatubun, “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Dalam Rangka Memberikan Jaminan Kepastian Hukum,” *Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, 2016.
- Boedi Harsono, 2002, *Menuju Penyempurnaan beli tanah menurut hukum adat terdapat satu naan Hukum Tanah Nasional*, Cet. 1, Penerbit Unierversitas Trisaksi, Jakarta
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta
- Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*.. Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentuk Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan
- Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentuk Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan
- Christiana Sri Murni, *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*, Jurnal Lex Librum, Vol. IV, No. 2, Juni 2018
- Cst Kansil, *Kamus Istilah Hukum* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2009) Dian Aries Mujiburohman, *Potensi Permasalahan PTSL*, Jurnal Bhumi Vol. 4 No. 1, Mei 2018.
- Dinda Keumala & Setiyono, *Tip Hukum Praktis*, Jakarta, Penerbit Raih Asa Sukses, 2009
- Fifik Wiryani, *Hukum Agraria*, Setara Press, Jatim, 2018
- Handoko Widhi, *Kebijakan Hukum Pertanahan, Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014.

- Harun M.Husen, 1990, *Kejahatan dan Penegakan Hukum Di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta
- Soerjono Soekanto, 1983, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, UI Pres, Jakarta.
- Heriyana, I. M., Dewi, A.A.S., & Ujjanti, N.M.P. (2020). Gugatan Ganti Kerugian dalam Kasus Pencemaran Nama Baik menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Preferensi Hukum*
- Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2009.
- Hermit Herman, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Mandar Maju, Bandung
- Hisbullah, R. W. (2018). Asas Publisitas pada Pelaksanaan Program Nasional Agraria dalam Rangka mewujudkan Efektivitas Pelayanan Publik. *Madani Legal Review*
- Hisbullah, R. W. (2018). Asas Publisitas pada Pelaksanaan Program Nasional Agraria dalam Rangka mewujudkan Efektivitas Pelayanan Publik. *Madani Legal Review*.
- Imam Soetiknyo. 2008. *Proses Terjadinya Undang-Undang Pokok Agraria*. Yogyakarta : Gajah Mada University
- Irawan Soerodjo. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola
- J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* , Surabaya, Penerbit LaksBang Justitia Surabaya, 2014
- Jarot Widya Muliawan. 2009. *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal*. hlm. 84. Jakarta: Cerdas Pustaka Publisher.
- Johny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang : Bayumedia.
- Jur Andi Hamzah, *Penegakan Hukum Lingkungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008)
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2007
- Leny Agustan & Khairulnas, *Tata Kelola Kantor Notaris/PPAT* (Yogyakarta: UII Press, 2018)
- M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018
- M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum : Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) Untuk Kerugian, Yang Disebabkan Karena Perbuatan Melawan Hukum* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979)
- Maria SW Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan : Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta : Kompas, 2007
- Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum* (Bandung: Alumni, 2000)
- Muhammad Adda, "Batasan Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Membuat Akta Yang Berkaitan Dengan Tanah," n.d.

- Nurhasan Ismail, *Arah Politik Hukum Pertanahan dan Perlindungan Kepemilikan Tanah masyarakat*, Jurnal *Rechtsvinding* Media Pembinaan Hukum Nasional, Vol. 1 Nomor 1, April 2012.
- Nurwiyati Desi, *Keabsahan Validitas Data Hasil Pengecekan Sertipikat Elektronik Dan Pengecekan Langsung*, Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol 3, No. 2, Juli 2021. P-ISSN 2655-5131. E-ISSN 2685-3612.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Peter Mahmud marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2008)
- Petunjuk Teknis Nomor 5/Juknis-100.HK.02/VIII/2021 tentang Layanan Informasi Pertanahan dan Tata Ruang Secara Elektronik, tanggal 09 Agustus 2021
- Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Prosiding, Forum Ilmiah "Administrasi Pertanahan dan Tata Ruang di Indonesia Menuju Modern, Digital, dan Terpercaya"*, Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 2019
- Putri, C. A., dan Gunarto, G. (2018). Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah. Jurnal Akta.\
- Rezeki Tuti, *Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah*, Edisi No. XXXIX Tahun XXX September 2018, Varia Hukum
- Ridwan HR. (2013). *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011
- Setiawan, D. A. (2018). Keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Proses Peralihan Kredit Antar Bank. Jurnal Hukum dan Kenotariatan, 2(2), e-ISSN: 2655-7789
- Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Agraria*. Jakarta. Universitas Pancasila. 2020)
- Soekidjo Notoatmojo, *Etika Dan Hukum Kesehatan* (Jakarta: Rineka Cipta, 2010)
- Suardi. *Hukum Agraria*. Jakarta . Badan Penerbit Iblam. 2005
- Subekti. 2002. *Hukum Perjanjian*. hlm.79. Jakarta: Intermesa.
- Sudargo Gautama. 1997. *Tafsiran Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (1960) dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*. hlm. 97. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum* (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2010)
- Sunaryati Hartono, 1994, *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Bandung : Alumni.
- Supriadi. 2008. *Hukum Agraria*.
- Teguh Prasetyo & Abdul Halim Barkatullah, *Filsafat, Teori, Dan Ilmu Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012)

- Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010)
- Ulfia Hasanah, "Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Konversi Hak Barat," *JURNAL ILMU HUKUM* 1 Vol. 3 N (2014)
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Penerbit Kencana, 2010.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2009
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2005)
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Penerbit Kencana, 2010.
- Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Penerbit Kencana, 2015)
- Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria dan Hak -Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana,
- Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta : Kencana
- Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta : Kencana
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta. Kencana
- Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan, Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Yogyakarta Thafa Media
- Widiasih, N. K. A. E. A Kewenangan Notaris dalam Mensertifikasi Transaksi yang Dilakukan Secara Elektronik (Cyber Notary). *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*.
- Yunita Nugraheni Rona, Budi Puspo Priyadi & Kismartini, *Inovasi Pelayanan Pertanahan Pengecekan Sertipikat online*, *PERSPEKTIF*, 10 (1), ISSN 2541-5913, 2021.