

**ANALISIS HUKUM PERAN DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH DALAM PENSERTIPIKATAN TANAH SECARA
ELEKTRONIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KENDARI**

TESIS



Oleh

AHMAD SYUKURULLAH

NIM : 21302000004

PROGRAM STUDI : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**ANALISIS HUKUM PERAN DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH DALAM PENSERTIPIKATAN TANAH SECARA
ELEKTRONIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KENDARI**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**ANALISIS HUKUM PERAN DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH DALAM PENSERTIPIKATAN TANAH SECARA
ELEKTRONIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KENDARI**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**

Oleh :

AHMAD SYUKURULLAH

N.I.M : 21302000004

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui Oleh:
Pembimbing I
Tanggal,



Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN. 0607077601

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

**ANALISIS HUKUM PERAN DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH DALAM PENSERTIPIKATAN TANAH SECARA
ELEKTRONIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KENDARI**

Oleh:

AHMAD SYUKURULLAH
N.I.M : 21302000004
Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 31 Agustus 2022
Dan dinyatakan **LULUS**

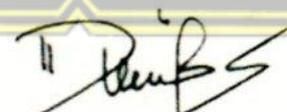
Tim Penguji
Ketua,



Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum.
NIDN : 0605036205
Anggota,



Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.
NIDN : 0607077601
Anggota,



Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn
NIDK : 8954100020

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Ahmad Syukurullah

NIM : 21302000004

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **“ANALISIS HUKUM PERAN DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENSERTIPIKATAN TANAH SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KENDARI”** adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.



Semarang, Agustus 2022

Yang membuat pernyataan



Ahmad Syukurullah

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Ahmad Syukurullah
NIM : 21302000004
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir / Tesis dengan judul: **“ANALISIS HUKUM PERAN DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENSERTIPIKATAN TANAH SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KENDARI”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Juli 2022

Yang Menyatakan



Ahmad Syukurullah
Ahmad Syukurullah

Abstrak

Era digital sebagai era dimana segala sesuatu kegiatan yang mendukung kehidupan dipermudah dengan adanya teknologi agar lebih praktis dan modern. Salah satunya dalam bidang pertanahan yang melakukan peluncuran sertipikat tanah secara elektronik dengan dimulainya kebijakan pada tahun 2021 dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, yang ditandatangani Menteri Agraria Sofyan Djalil pada tanggal 12 Januari 2021. Belaid ini ternyata menuai pro dan kontra. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis peran dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pensertipikatan tanah secara elektronik di kantor BPN Kendari serta untuk mengetahui dan menganalisis kendala yang di hadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pensertipikatan tanah secara elektronik di kantor BPN Kendari serta solusi dari kendala tersebut.

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode penelitian hukum yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analisis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Pengumpulan data penelitian dengan teknik wawancara dan dokumen atau bahan pustaka. Metode analisa data yang digunakan adalah analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa peran dan kewenangan yang merupakan bagian dari tugas PPAT dalam pelaksanaan Pensertipikatan Tanah secara Elektronik, PPAT di Kota Kendari telah melaksanakan kewajiban sesuai dengan tupoksinya. PPAT Kota Kendari mendukung adanya sertipikat tanah secara elektronik. kendalanya yakni berkas yang dikumpulkan oleh pemohon tidak lengkap dan belum memenuhi syarat yang telah ditentukan. Kemudian dengan sistem elektronik, maka butuhnya proses penyesuaian dan sosialisasi kepada masyarakat karena banyaknya pertanyaan pro dan kontra yang muncul dikepala masyarakat tentang perubahan sistem pendaftaran tanah ini secara elektronik. Upaya PPAT di Kota Kendari dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah mendukung adanya kebijakan dengan ikut berupaya mensosialisasikan kepada masyarakat bahwa sistem pendaftaran tanah elektronik lebih memudahkan dan dijamin keamanannya sesuai tinjauan hukum yang berlaku.

Kata Kunci : Peran dan Kewenangan, PPAT, Sertipikat Elektronik.

Abstract

The digital era is an era where all activities that support life are made easier by technology to make it more practical and modern. One of them is in the land sector, which launches land certificates electronically with the start of the policy in 2021 with the issuance of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency No. 1 of 2021 concerning Electronic Certificates, which was signed by the Minister of Agrarian Affairs Sofyan Djalil on January 12, 2021. This defense turned out to have pros and cons. This study aims to identify and analyze the role and authority of Land Deed Making Officials in electronic land certificates at the Kendari BPN office as well as to identify and analyze the obstacles faced by Land Deed Making Officials in electronic land certificates at the Kendari BPN office as well as solutions to problems. the.

The research approach method used in this thesis is a sociological juridical legal research method. This research specification uses descriptive analysis. The types of data used in this study are primary data and secondary data. Research data collection with interview techniques and documents or library materials. The data analysis method used is qualitative analysis.

The results of the study indicate that the roles and authorities that are part of the PPAT's duties in the implementation of Electronic Land Certification, PPAT in Kendari City has carried out its obligations in accordance with its main duties and responsibilities. PPAT Kendari City supports the existence of electronic land certificates. The problem is that the files collected by the applicant are incomplete and do not meet the specified requirements. Then with the electronic system, there is a need for an adjustment process and socialization to the community because there are many pros and cons questions that arise in the public's head about changing this electronic land registration system. PPAT's efforts in Kendari City in implementing land certificates support the policy by participating in trying to socialize to the public that the electronic land registration system makes it easier and guaranteed its security according to the applicable legal review.

Keyword : Roles and Authorities, PPAT, Electronic Certificate.

KATA PENGANTAR



Assalamua'alaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh.

Segala puji bagi Allah SWT, Tuhan Semesta Alam, Tuhan Yang Maha Esa dan

Maha Segala-galanya yang selalu memberikan segala nikmat, terutama nikmat Iman dan nikmat Islam kepada semua hamba-Nya. Tak luput Shalawat serta Salam Penulis curahkan selalu kepada Nabi besar, Nabi Muhammad SAW, para Sahabatnya serta setiap orang yang selalu menghidupkan sunnah Nabi sampai hari kiamat kelak. Sehingga Penulis dapat menyelesaikan tugas akhir berupa Tesis ini dengan Judul :

“ANALISIS HUKUM PERAN DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENSERTIPIKATAN TANAH SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KENDARI”.

Penulisan Tesis ini dalam rangka untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Strata-2 (S2) pada Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung. Dalam proses pembuatan Tesis ini, Penulis tentu mengalami berbagai kendala yang pastinya tidak dapat ditangani Penulis seorang diri. Banyak pihak yang memberikan bimbingan, motivasi dan bantuan baik moril maupun materiil kepada Penulis sehingga proses pembuatan Tesis ini dapat diselesaikan. Oleh karena itu, Penulis ingin berterimakasih dan

memberikan apresiasi yang tinggi kepada semua pihak terkait dalam penulisan Tesis ini, antara lain sebagai berikut:

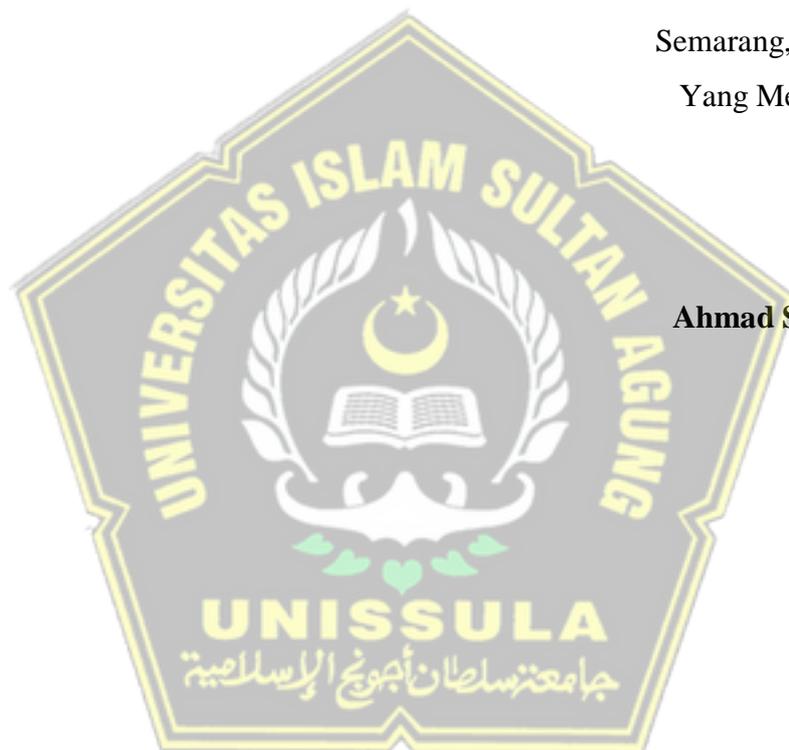
1. Terima kasih kepada ALLAH SWT, berkat karunia-Nya yang memberikan selalu kemudahan dan kelancaran dalam penulisan Tesis ini.
2. Kepada Orang tua dan bapak ibu Mertua saya yang selalu mendo'akan kelancaran dalam penulisan tesis.
3. Kepada sang istri tercinta Ripah Nur Annisa yang senantiasa memberikan semangat serta do'a ditengah kesibukan saya menyelesaikan pekerjaan dan penulisan tesis ini.
4. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
5. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan sekaligus Dosen Pembimbing saya.
6. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Kepada ibu Laili selaku bendahara KMPS
8. Kepada mas Ikrom selaku staf kemahasiswaan
9. Kepada mas Huda selaku asisten dosen pembimbing saya
10. Dosen-dosen pembimbing lainnya yang tidak sempat disebutkan satu persatu.
11. Kepada teman-teman angkatan 2020 kelas C seperjuangan saya asal Kendari

12. Teman-teman Mandiri Utama Finance
13. Pemerintah kabupaten Konawe Kepulauan
14. Dan terima kasih kepada seluruh kerabat-kerabat saya yang terlibat dalam penyusunan tesis yang tidak sempat disebutkan namanya satu persatu.

Semarang, Juli 2022

Yang Menyatakan

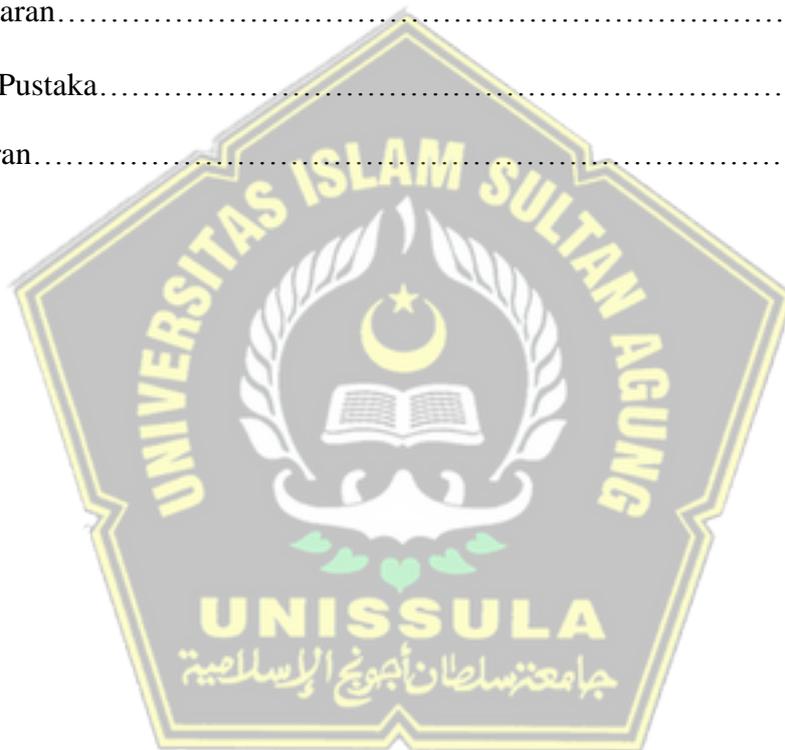
Ahmad Syukurullah



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
ABSTRAK.....	vii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Kerangka Konseptual	7
F. Kerangka Teori	10
G. Metode Penelitian	19
H. Sistematika Penulisan	25
I. Jadwal Penelitian	27
BAB II TINJAUAN UMUM.....	28
A. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	28
B. Sertipikat Tanah Elektronik.....	47
C. Tinjauan Islam dalam Pensertipikatan Tanah Secara Elektronik	63

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN.....	67
A. Peran dan Kewenangan PPAT Pensertipikatan Tanah Secara Elektronik.....	67
B. Kendala dan Solusi PPAT dalam Pensertipikatan Tanah Secara Elektronik..	87
C. Contoh Akta.....	98
BAB IV PENUTUP.....	106
A. Kesimpulan.....	106
B. Saran.....	107
Daftar Pustaka.....	109
Lampiran.....	115



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber daya yang sangat diperlukan saat ini. Tanah sebagai salah satu kebutuhan dasar dalam kegiatan produksi manusia, baik sebagai tempat maupun sebagai faktor produksi. Demikian pentingnya tanah bagi kehidupan manusia karenanya tidak mengherankan setiap manusia ingin memiliki dan menguasainya. Sedemikian pentingnya kebutuhan manusia terhadap tanah maka perlu adanya sertipikat tanah sebagai dasar hukum yang kuat demi menghindari penggunaan tanah yang sering berujung ke ranah kasus persengketaan seperti pembebasan tanah, penggusuran, status hak atas tanah dan lain sebagainya yang membutuhkan suatu perhatian yang serius terhadap kasus hukum tersebut. Meledaknya populasi pertumbuhan manusia yang tentunya membutuhkan lahan untuk tempat hidup yang bersifat primer.

Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 D Ayat (1) menyebutkan bahwa¹ :

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.

Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat

¹ Undang-Undang Dasar Tahun 1945

kemudian hari yang dikukuhkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Iembaran Negara 1960-104) atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hal ini dapat dilihat diberbagai peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, peraturan Presiden, dan peraturan yang diterbitkan oleh pimpinan instansi teknis di bidang pertanahan.²

Perkembangan persoalan pengurusan tanah semakin rumit, ini terjadi karena keadaan tanah bersifat tetap sedangkan pertumbuhan penduduk terus bertambah. Sebagai gambaran berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) mengenai pertumbuhan penduduk di setiap Provinsi di Indonesia pada tahun 2018-2020 yang mengalami pertambahan jumlah penduduk yang signifikan. Pertumbuhan penduduk dikategorikan sangat pesat dan secara terus menerus akan mengalami peningkatan, sehingga menjadikan keadaan di Indonesia semakin lama semakin padat.

Sertipikat merupakan keterangan tertulis yang dimiliki oleh orang yang berwenang digunakan sebagai alat pembuktian. Awal mula pendaftaran sertipikat tanah diadakan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, namun karena PP ini belum maksimal akibat beberapa kendala yaitu keterbatasan dana dan tenaga sehingga penguasaan tanah-tanah sebagian besar tidak di dukung oleh alat pembuktian yang memadai, selain itu PP ini belum cukup memberikan kemungkinan terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu singkat dan hasil yang

² Hadisiswati, I. (2014). *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*. Ahkam: Jurnal Hukum Islam, 2(1). Hal 118-146

memuaskan. Solusi terkait kelemahan ini maka dikeluarkan peraturan mengenai pendaftaran tanah yang baru untuk menyempurnakan peraturan pendaftaran tanah sebelumnya.³

Era digital sebagai era dimana segala sesuatu kegiatan yang mendukung kehidupan dipermudah dengan adanya teknologi agar lebih praktis dan modern. Perkembangan menuju era digital sudah tidak dapat dicegah lagi. Dibidang Pertanahan dalam rangka mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan mulai untuk menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik, sampai pada menuju dokumen yang dihasilkan berbentuk dokumen elektronik. Peluncuran sertipikat tanah elektronik dimulai kebijakannya pada tahun 2021 dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, yang ditandatangani Menteri Agraria Sofyan Djalil pada tanggal 12 Januari 2021. *Belaid* ini ternyata menuai pro dan kontra.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Definisi lain disebutkan juga bahwa PPAT merupakan 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.

³ Aprini, E. (2007). *Kepastian Hukum Sertipikat Hak atas Tanah*. Semarang

Administrasi pertanahan yang masih berbasis konvensional harus digeser ke arah administrasi pertanahan yang berbasis digital. Layanan administrasi pertanahan seperti pendaftaran tanah sistematis lengkap yang belum berbasis digital harus diarahkan menuju digitalisasi, terlebih di era semakin cepatnya perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Hal tersebut untuk mempercepat pelayanan, mempermudah masuknya investasi, integrasi data antar sektor pembangunan, dan mempercepat terwujudnya tujuan nasional.

Kementerian ATR/BPN sudah mulai melakukan upaya ke arah itu. Salah satunya adalah dengan menerapkan program Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP). Program tersebut berhasil membangun inovasi pelayanan publik di kantor pertanahan, seperti SMS Informasi Pertanahan, layanan jemput bola LARASITA, informasi berkas online, monitoring beban kerja secara online, dan monitoring capaian kinerja secara online. Digitalisasi administrasi pertanahan pada satu sisi harus didorong agar maksimal untuk memudahkan pelayanan publik dan membantu akselerasi pembangunan. Namun pada sisi yang lain digitalisasi pertanahan harus pula didorong untuk bisa sejalan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Misalnya bagaimana informasi pertanahan yang terkait dengan data pribadi seseorang harus mendapat persetujuan dari yang bersangkutan. Sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2009 tentang ITE di Pasal 26 (1) menyatakan :

“Kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan, penggunaan setiap informasi melalui media elektronik yang menyangkut data pribadi seseorang harus dilakukan atas persetujuan orang yang bersangkutan”.

Penelitian yang berkaitan dengan peran dan kewenangan pejabat pembuat akta tanah secara elektronik masih memberikan hasil yang beragam. Penelitian oleh Silviana (2021), Angraeni, dkk (2020), Orades. M.D (2017), Abdian Toga (2015), Estiwulan (2009), Saraswati, dkk (2018), Erfa R (2020), dan rajab (2020) menghasilkan pernyataan bahwa peran dan kewenangan pejabat pembuat akta tanah bertugas dengan baik dalam pelayanan kepada para masyarakat terkait dengan pensertipikatan tanah secara elektronik.

Berdasarkan fenomena dan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengkaji secara mendalam tentang sertifikat tanah dan kedudukan PPAT tersebut yang memiliki nilai kekuatan pembuktian sebagai alat bukti tertulis berdasarkan sistem hukum yang berlaku dengan mengangkat judul: **“PERAN DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENSERTIPIKATAN TANAH SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KENDARI”**

B. Perumusan Masalah

Rumusan masalah dalam tesis ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana Peran dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pensertipikatan Tanah Secara Elektronik di Kantor BPN Kendari?
2. Bagaimana Kendala dan Solusi yang di hadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pensertipikatan Tanah Secara Elektronik di Kantor BPN Kendari?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam tesis ini yaitu sebagai berikut:

1. Mengetahui dan menganalisis peran dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pensertipikatan tanah secara elektronik di kantor BPN Kendari.
2. Mengetahui dan menganalisis kendala yang di hadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pensertipikatan tanah secara elektronik di kantor BPN Kendari serta solusi dari kendala tersebut.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi terkait kenotariatan serta menambah dan meningkatkan pengetahuan bagi pengembangan studi ilmu hukum pada umumnya.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai rujukan bagi para praktisi yang berkaitan dengan peran dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pensertipikatan tanah secara elektronik. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan manfaat dan menambah pengetahuan terhadap peran dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dijadikan dasar penerbitan sertipikat secara elektronik.

Bagi Pemerintah, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kritis terkait dengan peran dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan hukumnya. Hasil

dari penelitian ini juga diharapkan dapat membantu memberikan pengetahuan kepada pihak-pihak lain, seperti pembaca, akademisi, serta para notaris untuk selanjutnya memberikan informasi tentang peran dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pensertipikatan tanah secara elektronik.

E. Kerangka Konseptual

1. Peran

Definisi kata Peran menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pemain, namun jika ditujukan pada hal yang bersifat kolektif seperti organisasi atau himpunan, maka peran adalah orang yang menjadi atau melakukan sesuatu yang khusus/khas, atau perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan dalam masyarakat.⁴

2. Kewenangan

Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal. Kekuasaan berasal dari kekuasaan “*legislate*” atau dari kekuasaan eksekutif administratif. Kewenangan yang umumnya terdiri dari lebih dari satu wewenang adalah kekuasaan terhadap segolongan orang tertentu atau kekuasaan dalam suatu bidang pemerintahan⁵

3. Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah salah satu diantara profesi yang dilakukan oleh badan hukum yang memiliki kaitannya dengan dokumen resmi tentang tanah. PPAT sendiri dibagi menjadi tiga,

⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia Daring, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/peran>.

⁵ Prajudi Atmosudirjo, 2014, *Hukum Administrasi Negara*, Galia Indonesia, Jakarta, hal. 78.

yaitu PPAT Umum, PPAT Khusus, dan PPAT Sementara. PPAT khusus adalah PPAT yang di tunjuk karena PPAT yang bersangkutan sedang dalam program pemerintah atau mengerjakan tugas pemerintahan. PPAT Sementara merupakan PPAT yang melaksanakan tugas untuk membuat PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Tugas-tugas yang dilakukan oleh PPAT yaitu melakukan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum yang ada, terdapat jual-beli, tukar-menukar, hibah, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik. Lalu ada pemberian hak tanggungan dan juga terakhir pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

4. Sertipikat Tanah Elektronik

Sertipikat tanah merupakan dokumen bukti hak kepemilikan atas tanah sebagai produk akhir dari proses pendaftaran tanah. Sertipikat tanah elektronik merupakan bentuk modernisasi pelayanan pertanahan untuk memberikan pelayanan berbasis elektronik, sampai pada menuju dokumen yang dihasilkan berbentuk dokumen elektronik.

5. Kantor Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional merupakan badan yang mempunyai tugas pokok melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. penyelenggaraan pendaftaran tanah

diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 atau Peraturan peundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Untuk melaksanakan ketentuan di atas, maka Kepala Badan Pertanahan berwenang untuk melakukan pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan.

6. Kendari

Kota Kendari merupakan salah satu dari beberapa kabupaten yang ada di wilayah Sulawesi Tenggara. Secara astronomis terletak di bagian selatan garis khatulistiwa di antara $3^{\circ}54'40''$ - $4^{\circ}5'5''$ LS dan $122^{\circ}26'33''$ - $122^{\circ}39'14''$ BT. Kota Kendari terdiri dari 10 kecamatan yaitu Kecamatan Mandonga, Kecamatan Baruga, Kecamatan Puuwatu, Kecamatan Kadia, Kecamatan Wua-wua, Kecamatan Poasia, Kecamatan Abeli, Kecamatan Kambu, Kecamatan Kendari, dan Kecamatan Kendari Barat.

Kota Kendari memiliki tipologi tanah yang terdiri dari 14 jenis tanah diantaranya aluvial, glisol, litosol, dan podsolik sehingga menguntungkan bagi kegiatan pertanian, perkebunan, konstruksi, perikanan, dan lain-lain.

F. Kerangka Teoritis

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran, pendapat, teori, tesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis yang mungkin disetujui ataupun tidak disetujui.⁶ Kerangka teori adalah penentuan tujuan dan arah penelitian dalam memilih konsep-konsep yang tepat guna pembentukan hipotesisnya.⁷ Teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini akan dijelaskan sebagai berikut:

1. Teori Kewenangan

Kata kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Philipus M Hadjon mengemukakan bahwa kewenangan diperoleh melalui tiga sumber yaitu atribus, delegasi, mandat. Kewenangan atribus pada dasarnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh Undang-Undang Dasar. Kewenangan delegasi dan mandat adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan. Setiap kewenangan dibatasi oleh isi atau materi wilayah dan waktu. Cacat dalam aspek-aspek tersebut dapat menimbulkan cacat kewenangan.

a. Atribusi

Atribusi diartikan sebagai berikut:⁸

“Wijze waarop een bestuurorgaan een bestuurbevoegdheid krijgt toegekend. Een organ met regelgevende bevoegdheid scheidt een nieuwe bestuurbevoegdheid en kent die toe aan een ander overheidsorgaan; soms wordt het overheidsorgaan special voor de gelegenheid in het leven geroepen. Onder een organ met

⁶ M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hal. 80.

⁷ *Ibid*, hal. 129.

⁸ Ridwan H.R., *Diskresi & Tanggungjawab Pemerintah*, Yogyakarta: FH UII Press, 2014, hlm. 114-115.

regelgevende bevoegdheid kan zowel de formale wetgever als de lagere wetgever worden verstaan.”

“(Cara organ pemerintah mendapatkan wewenang pemerintahan yang ditentukan. Organ dengan kewenangan membuat peraturan itu menciptakan wewenang pemerintahan baru dan memberikannya pada organ pemerintah lain; organ pemerintah kadang-kadang secara khusus menciptakan kesempatan – untuk munculnya suatu wewenang. Organ dengan kewenangan mengatur itu dapat diketahui baik dari pembuat undang-undang formal maupun pembuat peraturan daerah)”.

Atribusi, terjadi pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang menciptakan suatu wewenang baru.

Atribusi sebagai *toekenning van een bestuurbevoegdheid door een wetgever aan een bestuursorgaan*, yakni pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada badan pemerintah. Pembuat undang-undang itu ada yang bersifat asli (*originaire wetgevers*) ada pula yang bersifat delegasian (*gedelegeerde wetgevers*)⁹. Indroharto mengemukakan bahwa atribusi adalah pemberian wewenang pemerintah yang baru oleh suatu ketentuan dalam perundang-undangan baik diadakan oleh original legislator ataupun delegated legislator yang dibedakan sebagai berikut:¹⁰

- 1) Original legislator; di negara kita tingkat pusat adalah MPR sebagai pembentuk konstitusi dan DPR bersama-sama dengan pemerintah sebagai yang melahirkan suatu undangundang, dan di tingkat daerah adalah DPRD dan Pemerintah daerah yang melahirkan Peraturan Daerah.

⁹ Ibid., hlm. 115-116.

¹⁰ Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Jakarta: Sinar Harapan, 1991, hlm. 91.

2) Delegated legislator; seperti Presiden yang berdasar pada suatu ketentuan undang-undang mengeluarkan Peraturan Pemerintah, dalam mana diciptakan wewenang pemerintahan kepada badan atau jabatan pemerintahan tertentu.

b. Delegasi

Delegasi berasal dari bahasa Latin “*delegare*” yang artinya melimpahkan.

Delegatie: het overdragen van regelende of bestuurbevoegdheden en de daaraan gekoppelde verantwoordelijkheden. Degene aan wie gedelegeerd is, gaat deze bevoegdheden op eigen naam en op eigen gezag uitoefen.

(Delegasi: pelimpahan membuat peraturan atau wewenang pemerintahan dan terkait dengan pertanggungjawaban. Mereka yang mendapat delegasi, berwenang atas nama sendiri dan melaksanakan kekuasaannya sendiri).¹¹

Delegasi menurut H.D. van Wijk adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari suatu badan atau pejabat pemerintahan kepada badan atau pejabat yang lain (*overdracht van een bevoegdheit van het ene bestuursorgaan aan een ander*). Setelah wewenang diserahkan maka pemberi wewenang tidak mempunyai wewenang lagi.¹²

Kewenangan pemerintah melalui delegasi ini terdapat syarat-syarat, sebagaimana disebutkan Ridwan H.R. dalam bukunya sebagai berikut:

1) Delegasi harus definitif dan pemberi delegasi (delegans) tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu.

¹¹ 6 Op.Cit., hlm. 117

¹² *Ibid*

- 2) Delegasi harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 3) Delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hubungan hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi;
- 4) Adanya kewajiban mempertanggungjawabkan dari penerima delegasi(delegataris) kepada delegans.
- 5) Delegans dapat memberikan instruksi tentang penggunaan wewenang tersebut kepada delegataris.

c. Mandat

Wewenang yang diperoleh melalui atribusi maupun delegasi dapat dimandatkan kepada badan atau pegawai bawahan, apabila pejabat yang memperoleh wewenang itu tidak sanggup melakukan sendiri. J.B.J.M. ten Berge dan kawan-kawan mengatakan tentang mandat sebagai berikut:

“mandaat: rechtsfiguur waarbij door een overheidsorgaan een machtiging wordt verleend aan iemand om onder naam en verantwoordelijkheid van het overheidsorgaan dat de machtiging heft verleend, bepalde beslissingen te nemen.”

(mandat: bentuk hukum dimana organ pemerintah memberikan tugas pada seseorang untuk mengambil keputusan tertentu atas nama dan tanggungjawab organ pemerintah yang telah memberikan tugas itu).¹³

Algemene Wet Bestuursrecht mengemukakan bahwa mandat sebagai pemberian wewenang oleh badan pemerintahan kepada badan lainnya untuk mengambil keputusan atas namanya. J.B.J.M. ten Berge mengatakan:¹⁴

¹³ Op.cit., hlm. 120

¹⁴ Ibid., hlm. 121

“mandaat is een ‘opdracht’ aan de hiërarchiisch ondergeschte ambtenaar om de uitoefening van een bevoegdheid ter hand te nemen. Ook mandaat aan niet-ondegeschikten bijvoorbeeld een ambtenaar van een ander openbaar lichaam, een college of een stichtingsbestuur is denkbaar, maar dan behoeft de mandaatverlening de instemming van de gemandateerde.”

(mandat adalah suatu ‘perintah’ terhadap pegawai yang secara hierarkis merupakan bawahan untuk melaksanakan wewenang mengambil keputusan. Mandat kepada pegawai yang tidak memiliki hubungan hierarkis seperti pegawai dari badan publik, dewan atau yayasan pemerintah yang berbeda dapat dipertimbangkan, namun pemberian mandat seperti itu memerlukan persetujuan dari pihak yang diberi mandat).

Berbeda dengan delegasi, mandat atau pemberi mandat tetap berwenang untuk melakukan sendiri wewenangnya apabila diinginkan, dan memberi petunjuk kepada mandataris mengenai apa yang diinginkan. Mandat tetap bertanggungjawab atas tindakan yang dilakukan mandataris.

Philipus M Hadjon membagi kewenangan menjadi dua kategori yaitu kebebasan kebijaksanaan dan kebebasan penilaian yang selanjutnya disimpulkan bahwa ada dua jenis kekuasaan bebas yaitu kewenangan untuk memutuskan mandiri dan kewenangan interpretasi terhadap norma-norma tersamar (*verge norm*)..

Kewenangan hakikatnya adalah kekuasaan yang diberikan kepada alat-alat perlengkapan Negara untuk menjalankan pemerintahan. Jadi, teori kewenangan (*authorty theory*) merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kekuasaan dari organ

pemerintahan untuk melakukan kewenangannya, baik dalam lapangan hukum publik maupun hukum privat.¹⁵

Wewenang sekurang-kurangnya terdiri atas tiga komponen, yaitu : pengaruh, dasar hukum dan konformitas hukum. Komponen pengaruh yang dimaksud ialah wewenang yang digunakan dengan tujuan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum. komponen dasar hukum yang dimaksud ialah wewenang harus didasarkan pada hukum yang jelas. Komponen konformitas hukum dimaksudkan ialah wewenang harus memiliki standar yang jelas (untuk wewenang umum), dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu). Secara yuridis, wewenang merupakan kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.¹⁶

Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang dari kekuasaan eksekutif. Kewenangan merupakan kekuasaan dari segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan atau urusan pemerintahan tertentu yang bulat. Sedangkan wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari wewenang. Wewenang (*Authority*) adalah hak untuk memberi perintah dan kekuasaan untuk meminta dipatuhi. Wewenang dapat

¹⁵ Maria Farida Indrati, 2007, *Ilmu Perundang-undangan: Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*, Kanisius, Yogyakarta, hal. 67.

¹⁶ Indroharto, 2002, *Usaha Memahami Peradilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hal.68

juga didefinisikan sebagai kekuasaan membuat Keputusan, memerintah, dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain, fungsi yang boleh tidak dilaksanakan.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara¹⁷. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.¹⁸

Kepastian hukum adalah kepastian mengenai hak dan kewajiban. Mengenai apa yang menurut hukum boleh dan tidak boleh.¹⁹ Apeldoorn menyebutkan kepastian hukum itu mempunyai dua segi. Pertama, soal dapat ditentukannya hukum dalam hal-hal konkret, yakni pihak-pihak yang

¹⁷ Gustav Radbruch, 1950. *Legal Philosophy, in the Legal Philosophies of Lask, Radbruch and Dabin*, translated by Kurt Wilk, Massachusetts: Harvard University Press. Rujukan : Satjipto Raharjo 2007.

¹⁸ Nur Agus Susanto, Desember 2014, *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012*, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3.

¹⁹ Donald Albert Rumokoy dan Frans Maramis, 2014 *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm.

mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus sebelum ia memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum yang artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.²⁰ Kepastian hukum merupakan perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa 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 yang bertujuan untuk ketertiban masyarakat.²¹

Menurut Gustav Radbruch ada empat hal yang mendasari makna kepastian hukum, yaitu :

- a. Pertama, bahwa hukum itu bersifat positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Kedua, bahwa hukum itu berdasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. artinya didasarkan pada pandangan bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang

²⁰ *Ibid*, hlm. 141

²¹ *Ibid*, hlm. 208

hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan.

Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.²²

Hak untuk memperoleh kepastian hukum yang sama telah ditegaskan dalam Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945 bahwa

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.”

Konsekuensi logis daripada itu maka negara memberikan hak yang sama untuk memperoleh terhadap beberapa hal diantaranya adalah perlindungan dan kepastian hukum yang adil. Konstruksi atas inkonsistensi dari perlindungan dan kepastian hukum yang adil ini setidaknya masih tercermin dalam peran dan kewenangan PPAT, khususnya dalam hal pensertipikatan tanah secara elektronik. PPAT dalam menjalankan tugas pokok dan kewenangannya harus berdasarkan pada aturan hukum yang berkaitan dengan segala perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dituangkan ke dalam bentuk akta. Pembuatan akta PPAT tersebut yang merupakan akta autentik harus berpedoman pada ketentuan Pasal 1868 KUHP (BW) mengenai autentiknya suatu akta dengan memenuhi 3 (tiga) unsur yang ditentukan dalam bentuk undang-undang; dibuat oleh dan/atau di hadapan pejabat umum; di tempat di mana akta itu dibuat. Ketiga unsur itu harus

²² <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalamhukum/Diakses pada tanggal 30 November 2021, Pukul 05.02 WITA>

terpenuhi secara kumulatif. Hal tersebut untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pihak dalam akta PPAT mengenai perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan, yaitu hak milik atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum tersebut yaitu perjanjian. Perjanjian itu menjadi penting karena aturan-aturan hukum dalam bidang hukum privat ditujukan untuk mengatur hubungan antar warga negara satu sama lain, maka menjadi sangat penting adanya jaminan kepastian hukum.²³

G. Metode Penelitian

Metode adalah suatu cara untuk menemukan jawaban akan sesuatu hal. Cara penemuan jawaban tersebut sudah tersusun dalam langkah-langkah tertentu yang sistematis.²⁴ Sebuah karya ilmiah harus disusun dengan data-data yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Data-data tersebut diperoleh dengan melakukan penelitian di lingkungan atau lingkup tertentu untuk mendapatkan informasi yang akurat dan faktual sesuai dengan tujuan yang diinginkan. Data yang akurat dan faktual diperoleh dengan menggunakan metode yang disebut dengan metode penelitian.

Metode penelitian adalah seluruh langkah ilmiah yang digunakan untuk menemukan solusi atas suatu masalah. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk

²³ Herlien Budiono, 2015 *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wiganti Indonesia)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm.210.

²⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2003 *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Cetakan Pertama, (Jakarta : Rajawali Press), hlm.1

mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan cara menganalisisnya. Di samping itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.²⁵

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah metode yang dilakukan dengan cara mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat.²⁶

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis yaitu melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data yang selengkap dan sedetail mungkin. Penelitian yang bersifat deskriptif analitis mengungkap data primer dan juga data sekunder yang berhubungan dengan peran dan kewenangan PPAT, kendala yang dihadapi serta upaya-upaya yang dilakukan dalam pensertipikatan tanah secara elektronik, yang selanjutnya akan dilakukan analisis secara sistematis untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang dikaji.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dalam penelitian ini dapat dibedakan menjadi dua macam, meliputi:

²⁵ Zainuddin Ali, *Op.cit*, hal. 18.

²⁶ Suharsimi Arikunto, *2002 Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta:

a. Data primer.

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya. Data diperoleh atau dikumpulkan dengan melakukan studi lapangan (*field research*) dengan cara wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.²⁷

b. Data sekunder.

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.²⁸ Pengumpulan data ini dilakukan dengan studi atau penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan mempelajari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi dan peraturan perundang-undangan.²⁹ Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan sekunder.³⁰ Sumber-sumber hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua bagian yaitu bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder.

1) Bahan Hukum Primer

²⁷ Zainuddin Ali, *Loc.cit.*

²⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Metode Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia, Jakarta, hal.11

²⁹ Zainuddin Ali, *Loc.cit.*

³⁰ *Ibid.*, hlm.141.

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas.³¹ Bahan hukum primer yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan, putusan-putusan hakim dan wawancara hakim. Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3).
 - b) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - e) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021
 - f) Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN No. 2 Tahun 2018
- 2) Bahan Hukum Sekunder

³¹ *Ibid*

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.³² Bahan yang peneliti gunakan dalam membahas permasalahan ini adalah bahan yang diperoleh dari studi kepustakaan yakni buku-buku teks, jurnal-jurnal tentang hukum, dan sejenisnya.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier berupa ensiklopedia, kamus-kamus hukum, dan sebagainya.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data primer dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut :

- a. Wawancara. Menurut Bachtiar Silalahi wawancara adalah percakapan yang sistematis dan terorganisasi yang dilakukan oleh peneliti sebagai pewawancara (*interviewer*) dengan sejumlah orang sebagai responden atau yang diwawancarai (*interviewee*) untuk mendapatkan informasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Dengan wawancara, peneliti akan mengetahui hal-hal yang lebih mendalam tentang responden dalam menginterpretasikan situasi dan fenomena yang terjadi, dimana hal ini tidak bisa ditemukan melalui observasi.³³

³² *Ibid*

³³ Bachtiar, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, UNPAM Press, Tangerang Selatan, hal. 142.

- b. Observasi (pengamatan), yaitu melakukan pengamatan langsung terhadap subjek penelitian dan mencatat perilaku hukum sebagaimana terjadi di dalam kenyataan.³⁴
- c. Kuesioner/angket/daftar pernyataan, yaitu instrumen penelitian yang terdiri dari serangkaian pertanyaan tertulis yang bertujuan untuk mendapatkan tanggapan dari responden. Kuesioner harus berpedoman pada rumusan masalah, pokok bahasan dan tujuan penelitian itu sendiri.³⁵

Metode pengumpulan data sekunder dilakukan dengan metode penelitian kepustakaan. Data kepustakaan ini bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi dan hasil penelitian.

5. Analisis Data

Analisis data merupakan tahap yang penting dalam proses penelitian. Menurut Irawan, analisis data adalah suatu kegiatan yang mentransformasikan data menjadi informasi.³⁶ Kemudian menurut Sugiyono, analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat

³⁴ Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*, Alfabeta, Bandung, hal.119.

³⁵ Ishaq, *Op.cit*, hal. 118.

³⁶ *Ibid*, hal. 164.

kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.³⁷

Analisis data dapat dirumuskan sebagai menguraikan atau hal yang akan diteliti ke dalam unsur yang lebih kecil dan sederhana. Analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis data kualitatif yaitu data yang tidak bisa diukur atau dinilai dengan angka. Analisis data kualitatif menguraikan data secara berkualitas dan komprehensif dalam bentuk kalimat yang teratur, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data.³⁸ Dengan demikian maka setelah data primer dan data sekunder diperoleh lengkap, selanjutnya dianalisis dengan peraturan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini dibagi dalam empat bab, dimana masing-masing bab akan menguraikan dan membahas persoalan yang relevan dengan judul yang ada dan berkaitan antara satu sama lain sehingga menghasilkan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi uraian mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan dan Jadwal Penelitian.

³⁷ *Ibid*, hal. 164.

³⁸ Ishaq, *Op.cit*, hal. 69.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Berisi uraian mengenai Tinjauan tentang PPAT yaitu mengenai pengertian PPAT, kewenangan dan fungsi PPAT, kewajiban dan tanggung jawab PPAT. Tinjauan tentang pensertipikatan tanah secara elektronik yaitu mengenai pengertian sertipikat tanah, unsur pembuatan sertipikat tanah, perkembangan digitalisasi pembuatan sertipikat tanah secara elektronik. Tinjauan tentang Perizinan pembuatan sertipikat tanah secara elektronik yaitu mengenai Definisi Perizinan digitalisasi pensertipikatan tanah secara elektronik, Bentuk dan Sifat Perizinan digitalisasi pensertipikatan tanah secara elektronik.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berisi pembahasan mengenai peran dan kewenangan PPAT dalam pensertipikatan tanah secara elektronik, pembahasan mengenai kendala yang dihadapi PPAT dalam proses pensertipikatan tanah secara elektronik serta upaya yang dapat dilakukan dalam mengatasi kendala yang muncul. Pembahasan mengenai tanggung jawab PPAT apabila terjadi pensertipikatan tanah secara elektronik.

BAB IV PENUTUP

Berisi kesimpulan dari hasil penelitian dan saran dari Peneliti berdasarkan kesimpulan penelitian yang telah dilakukan.

I. Jadwal Penelitian

No.	Kegiatan	Sept 2021	Okt 2021	Nov 2021	Des 2021	Jan 2022	Feb 2022
1	Persiapan Penyusunan Proposal	■	■				
2	Ujian Pra Proposal/Alur Pikir		■				
3	Seminar Proposal			■			
4	Persiapan Penelitian			■	■		
5	Pengumpulan Data				■	■	
6	Pengolahan Data				■	■	
7	Analisis Data				■	■	
8	Penyusunan Hasil Penelitian dalam Bentuk Penulisan Hukum				■	■	
9	Sidang Komprehensif						■
10	Perbaikan						■
11	Penjilidan						■
12	Pengesahan						■

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Undang-Undang No 2 Tahun 2018 Pasal 1 disebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik terkait perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.³⁹ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang membuat akta dari perjanjian-perjanjian yang dilakukan untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁴⁰ Disamping Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) umum, terdapat pula Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khusus.

PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT

³⁹ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁴⁰ Effendi Perangin-angin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada,.) hlm 3

di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.⁴¹ Sedangkan 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.⁴²

Pelaksanaan administrasi pensertipikatan tanah, data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik bidang tanah tersebut maupun hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu atau data yuridisnya. Hubungannya dengan tindak lanjut terhadap pencatatan data yuridis ini, diperlukan Petugas Pembuat Akta Tanah atau PPAT yang akan menerbitkan akta tanah. Dengan demikian, peran PPAT sangat penting dalam hubungannya dengan maksud memudahkan pendataan, pendaftaran, memberikan hak baru, dan/atau membebaskan hak atas tanah.

Pengertian lain dari PPAT yakni disebutkan bahwa pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta terkait pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bentuk akta PPAT tersebut ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak

⁴¹ Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: *Opcit* Hlm. 9

⁴² Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: *Opcit* Hlm. 9

dalam daerah kerjanya masing-masing. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas. Selain itu, Menurut Sri Winarsi menyebutkan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifat publiknya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan PPAT tersebut.

Berangkat dari definisi di atas maka sebagai pejabat umum, PPAT berkedudukan sebagai berikut:⁴³

- a. Mandiri (independent);
- b. Imparsial (tidak memihak);
- c. Bukan bawahan atau subordinasi pihak lain yang mengangkatnya;
- d. Mempunyai wewenang yang telah ditentukan berdasarkan aturan hukum yang mengatur jabatan tersebut (atributif); dan
- e. Akuntabilitasnya kepada masyarakat, negara, dan Tuhan.

Berbagai aturan hukum yang mengatur eksistensi PPAT sebagaimana tersebut di atas bahwa PPAT diberi kedudukan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta-akta tertentu. Sebagai pejabat umum, PPAT juga diberi tugas membantu kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah untuk melaksanakan tugas-tugas tertentu dalam hal ini yaitu akta-akta yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Meskipun demikian, PPAT bukan bawahan (subordinasi Kepala Kantor Pertanahan) karena suatu hal di luar

⁴³ *Ibid*, hlm. 102.

sistem hukum, dalam hal ini PPAT melaksanakan sebagian kewenangan pemerintah/negara dalam bidang hukum perdata, khususnya dalam membuat akta-akta tertentu yang telah ditentukan berdasarkan aturan hukum yang berlaku.⁴⁴

2. Perkembangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Awalnya, sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, kebijakan pendaftaran tanah merupakan produk kolonial yang diatur dalam *Overschrijvings Ordonantie*, yang dilaksanakan oleh hakim-hakim pada Raad Van Justitie selaku pejabat balik nama (*Overschrijvings Ambtenaar*) yang diberikan tugas dan wewenang untuk membuat akta balik nama (*Gerechterlijke acte*), yang harus diikuti dengan pendaftarannya di kantor kadaster (kantor pendaftaran tanah) yang menjadi kewenangan dan tanggung jawab kepala kadaster. Pada tahun 1947 dikeluarkan Staatsblad 1947:53, dimana yang diberi wewenang untuk membuat akta balik nama adalah kepala kadaster, sehingga kepala kadaster mempunyai fungsi ganda yaitu:⁴⁵

- a. Sebagai pejabat balik nama (membuat akta balik nama) dan sejak saat itu kewenangan hakim Raad Van Justitie sebagai pejabat balik nama berakhir;
- b. Sebagai kepala kadaster, yang mendaftarkan pencatatan balik nama.

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 102-103

⁴⁵ <https://shallmanalfarizy.com/mengenal-pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat/>, diakses tanggal 28 Desember 2021. Pukul 21.07 WITA.

Berlakunya UUPA maka berbagai peraturan produk kolonial yang mengatur tentang tanah diantaranya *overschrijvings ordonantie* maupun pejabat balik namanya, dinyatakan tidak berlaku lagi. Pelaksanaan UUPA diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai tonggak sejarah keberadaan pejabat pembuat akta tanah yang dikenal sekarang ini, yang selanjutnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁴⁶

Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengakibatkan berlaku pula eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴⁷ Hal itu terdapat di dalam Pasal 1 angka 24 yang menyebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Kemudian Pasal 6 ayat (2) menyebutkan dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Keberadaan PPAT sebagai pejabat umum belum setara lembaga notariat yang sudah ada sejak 3 (tiga) abad yang silam. Apabila dicermati, UUPA di dalamnya tidak diatur mengenai PPAT yang mempunyai tugas

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, 2013 *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 161.

khusus untuk membuat akta-akta mengenai tanah.⁴⁸ Penyebutan PPAT kali pertama disinggung di dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

Kata “pejabat” pada Pasal di atas tidak diikuti dengan kata “pembuat akta tanah”. Pada intinya pasal tersebut menyatakan bahwa semua perbuatan hukum yang bermaksud memindahkan hak atas tanah sebagai jaminan utang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh atau di hadapan “pejabat” yang ditunjuk oleh Menteri (waktu itu Menteri Agraria). Ketentuan tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya dan bentuk akta dari “pejabat” tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.⁴⁹

Penyebutan nama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara lengkap baru terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta. Sebagai “pejabat” maka kedudukan PPAT tidak lebih dari seorang yang memegang jabatan dan PPAT bukan sebagai

⁴⁸ Husni Thamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Yogyakarta: Laksbag Pressindo, hlm. 42.

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 42-43.

pejabat yang mandiri. Artinya sebagai “pejabat” maka PPAT hanya seorang yang diperbantukan dalam menjalankan tugas Menteri Agraria yang merupakan pejabat utama dalam pembuatan akta. Jadi, tugas pokok PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (yang telah dicabut) adalah membantu Menteri Agraria untuk membuat akta-akta pemindahan hak, pemberian hak baru, penggadaian tanah, dan pemberian hak tanggungan atas tanah. Karena statusnya hanya sekadar sebagai “pejabat” maka pengaturan mengenai PPAT cukup dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961.⁵⁰

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, status PPAT sebagai “pejabat” ditingkatkan dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Pada Pasal 12 ayat (1) huruf b menyebutkan

“Keberadaan PPAT sebagai “pejabat” (bukan pejabat) yang berwenang membuat akta pembebanan hak jaminan terhadap bagian rumah susun di atas tanah hak pakai yang berasal dari tanah yang secara langsung dikuasai oleh negara”.

Perubahan status “pejabat” ke “pejabat” tersebut mengandung arti bahwa pejabat cenderung menunjuk kepada orang yang memegang jabatan tersebut, sehingga mempunyai kedudukan yang mandiri, dan bukan sebagai orang yang diperbantukan untuk menjalankan tugas tertentu.⁵¹

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (disebut UUHT), status dan kedudukan PPAT ditingkatkan lagi dari “pejabat” ke

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 43

⁵¹ *Ibid*, hlm. 44

“pejabat” lalu menjadi “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. Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum itu dikukuhkan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Kemudian status dan kedudukan PPAT dikuatkan lagi dengan lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menegaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang menyangkut hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁵²

Berkaitan dengan uraian di atas, ada 5 (lima) tahap yang merupakan sejarah singkat akta PPAT. Pertama, awal mula kelahiran institusi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas dan jabatannya pada waktu itu dapat mencetak/membuat blangko akta sendiri atau memakai blangko yang dibentuk sesuai dengan Peraturan Menteri Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta juncto Lampiran Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: SK.104/DJA/77. Kedua, blangko akta PPAT selanjutnya dibuat dicetak dan diambil alih oleh sebuah yayasan milik (didirikan) oleh BPN sendiri. Dan sekarang ini yayasan tersebut

⁵² *Ibid.*

sudah tidak mencetak dan menjual blangko akta PPAT karena berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan, menyebutkan

“Yayasan tidak diperbolehkan untuk berbisnis. Dan percetakan/penjualan blangko akta PPAT tersebut merupakan bagian dari bisnis yayasan tersebut.”

Ketiga, pernah terjadi kekurangan/ketiadaan blangko akta PPAT, sehingga BPN mengeluarkan keputusan bahwa blangko akta PPAT boleh difotokopi dengan memberlakukan kembali Surat Kepala BPN Nomor 640-1887 tanggal 16 Juli 2002 juncto Nomor 640-1884 tanggal 31 Juli 2003 yang menegaskan bahwa

“Blangko akta PPAT dapat difotokopi yang dilegalisasi oleh Kepala Kanwil BPN atau Kepala Kantor Pertanahan/BPN Kota/Kabupaten setempat.”

Keempat, pada tahun 2009, percetakan/pengadaan dilakukan oleh BPN dan dibagikan secara gratis kepada para PPAT.⁵³ Kelima, dengan berlakunya Permen ATR/BPN Nomor 16 tahun 2021 sebagai pengganti Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka ketentuan mengenai blangko akta PPAT yang masih tersedia di Kantor BPN atau masing-masing PPAT, PPAT pengganti, PPAT Khusus masih dapat dipergunakan; apabila PPAT tidak menggunakan lagi blangko akta PPAT tersebut, maka wajib dikembalikan ke Kantor Pertanahan

⁵³ Habib Adjie, Merajut..., *op.cit.*, hlm. 103-104.

setempat paling lambat 31 Desember 2013; pengembalian blangko akta tersebut dibuat dengan berita acara penyerahan blangko akta PPAT dari PPAT yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat atau pejabat yang ditunjuk. Perkembangannya, terbit kembali Surat Edaran Sekretaris Utama (Sestama) Badan Pertanahan Nasional Nomor: 465/5.31-100/I/2015 pada tanggal 29 Januari Tahun 2015 yang isi dari surat edaran tersebut memberlakukan kembali blangko akta PPAT dan mewajibkan menggunakan blangko akta yang lama hingga persediaan habis.

Sejak berlakunya Permen ATR/BPN Nomor 16 tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, pembuatan akta sudah tidak lagi menggunakan blangko akta yang dicetak oleh BPN tetapi dipersiapkan dan dicetak oleh masing-masing PPAT yang akan membuat akta, jelasnya bahwa saat PPAT akan membuat akta, maka PPAT harus menyiapkan blangko akta yang sudah tersimpan dalam komputernya lalu mengisi blangko tersebut sesuai dengan data-data yang seharusnya diisi, setelah lengkap barulah mencetak akta tersebut. Akta itu tidak boleh berbeda dengan lampiran akta yang sudah ditentukan oleh Permen ATR/BPN Nomor 16 tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah.⁵⁴

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai suatu perbuatan hukum tertentu untuk mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Definisi tersebut juga terdapat

⁵⁴ Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-akta Tanah*, 2014, Yogyakarta: Karya Media, hlm. 12-13.

dalam Pasal 1 angka 1 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.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dilakukan kepala daerah seperti Camat maupun Kepala Desa di wilayahnya masing-masing. Hal ini disebabkan suatu keadaan tertentu (kondisi geodrafis, kondisi masyarakat setempat, atau jumlah PPAT-nya belum cukup, dan lain-lain) sehingga Camat maupun Kepala Desa ditunjuk menjadi PPAT. Seperti disebutkan pada Pasal 18 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional bahwa: (1) dalam hal tertentu Kepala Badan dapat menunjuk Camat dan/atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara; (2) Sebelum Camat dan/atau Kepala Desa ditunjuk sebagai PPAT Sementara, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT. (3) Kewajiban mengikuti pendidikan dan pelatihan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 dikecualikan bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang akan ditunjuk sebagai PPAT Sementara, apabila di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan belum ada PPAT. (5) Pendidikan dan Pelatihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dimaksudkan untuk menambah kemampuan PPAT Sementara dalam melaksanakan tugas jabatannya.⁵⁵

⁵⁵ Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: *Opcit*, hlm 12.

Penjelasan-penjelasan yang disampaikan melalui pasal-pasal tersebut di atas, jelaslah bahwa PPAT adalah pejabat yang memiliki tugas terkait dengan pendaftaran dan pembuatan akta tanah yang dipersiapkan dengan persyaratan yang ada agar dapat melaksanakan tugas jabatannya. Selain PPAT umum, juga ada PPAT Sementara dan PPAT Khusus yang mempunyai tugas pokok dan kewenangan masing-masing. Hal yang penting untuk dipahami pula mengenai PPAT, bahwa sebagai pejabat yang melaksanakan tugas berkaitan dengan bidang pendaftaran dan pembuatan akta tanah, jabatan PPAT selalu dikaitkan dengan wilayah tertentu yang menjadi daerah kerjanya.

Fungsinya yang penting berkaitan dengan bidang pendaftaran dan pembuatan akta tanah bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara. Oleh karena itu, di wilayah yang belum mencukupi adanya PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai pejabat yang melaksanakan fungsi tersebut. Adapun yang dimaksud dengan daerah yang belum mencukupi adanya PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT nya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan oleh Menteri sesuai dengan ketentuan. Di daerah yang sudah mencukupi adanya PPAT dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, Camat yang baru tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT Sementara.

Berdasarkan pertimbangan untuk memenuhi pelayanan kepada masyarakat di daerah-daerah terpencil, yang masyarakat akan merasakan

kesulitan apabila harus pergi ke Kantor Kecamatan untuk melaksanakan transaksi mengenai tanahnya. Menteri juga dapat menunjuk Kepala Desa untuk melaksanakan tugas PPAT.

Berdasarkan dari penjelasan-penjelasan di atas, maka sebagai pejabat umum, PPAT berkedudukan sebagai berikut:⁵⁶

- a. Mandiri,
- b. Imparsial,
- c. Bukan bawahan atau subordinasi pihak lain yang mengangkatnya;
- d. Mempunyai wewenang yang telah ditentukan berdasarkan aturan hukum yang mengatur jabatan tersebut, dan
- e. Akuntabilitasnya kepada masyarakat, negara, dan Tuhan.

Berbagai aturan hukum yang mengatur eksistensi PPAT sebagaimana tersebut di atas bahwa PPAT diberi kedudukan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta-akta tertentu. Sebagai pejabat umum, PPAT juga diberi tugas membantu kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah untuk melaksanakan tugas-tugas tertentu dalam hal ini yaitu akta-akta yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Meskipun demikian, PPAT bukan bawahan (subordinasi Kepala Kantor Pertanahan) karena suatu hal di luar sistem hukum, dalam hal ini PPAT melaksanakan sebagian kewenangan pemerintah/negara dalam bidang hukum perdata, khususnya dalam

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 102.

membuat akta-akta tertentu yang telah ditentukan berdasarkan aturan hukum yang berlaku.⁵⁷

3. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tugas pokok dan kewenangan. Tugas pokok PPAT yaitu, melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan pembuatan akta sebagai bukti bahwa telah dilakukannya perlakuan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan landasan perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perlakuan hukum itu. Perlakuan hukum tersebut yang dimaksud meliputi:

a. Akta Jual Beli

Jual beli merupakan perlakuan hukum berupa proses penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat selamanya oleh pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai harga yang besarnya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Proses jual beli ini, kedua belah pihak harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek jual beli.⁵⁸

b. Akta Tukar Menukar

⁵⁷ *Ibid*, hlm. 102-103

⁵⁸ Urip Santoso, *op.cit*, hlm. 119.

Tukar-menukar adalah pelakuan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat selamanya dari pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun yang satu kepada pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun yang lain. Proses tukar-menukar ini, kedua belah pihak harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek tukar-menukar.⁵⁹

c. Akta Hibah

Hibah adalah perlakuan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selama-lamanya oleh pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun sebagai pemberi hibah kepada pihak lain sebagai penerima hibah kepada pemberi hibah tanpa pembayaran sejumlah uang oleh penerima hibah. Proses hibah ini, penerima hibah harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang menjadi objek hibah.⁶⁰

d. Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan

Pemasukan ke dalam perusahaan adalah perlakuan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selama-lamanya oleh pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepada perusahaan yang nantinya akan berfungsi sebagai modal perusahaan. Proses pemasukan ke dalam perusahaan tersebut, perusahaan sebagai penerima hak harus memenuhi syarat sebagai subjek

⁵⁹ *Ibid*

⁶⁰ *Ibid*, hlm. 119-120.

hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek pemasukan ke dalam perusahaan.⁶¹

e. Akta Pembagian Hak Bersama

Pembagian hak bersama adalah perlakuan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang merupakan harta warisan untuk selama-lamanya oleh seorang atau lebih dari satu orang ahli waris kepada seorang atau lebih dari satu ahli waris yang lain. Proses pembagian hak bersama ini, seorang atau lebih dari satu ahli waris lain memberikan persetujuan bahwa harta waris diberikan kepada seorang atau lebih dari satu orang ahli waris yang lain.⁶²

f. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan

Pemberian Hak Guna Bangunan adalah perlakuan hukum berupa penyerahan hak milik dengan jangka waktu tertentu oleh pemilik tanah kepada pihak lain sebagai pemegang Hak Guna Bangunan dengan atau tanpa pembayaran sejumlah uang oleh pemegang Hak Guna Bangunan kepada pemilik tanah.⁶³

g. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 1 UUHT menyebutkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang diberikan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, termasuk atau tidak termasuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu,

⁶¹ *Ibid*, hlm. 120

⁶² *Ibid*,

⁶³ *Ibid*,

yang memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁶⁴

Proses pemberian hak tanggungan ini diatur oleh ketentuan mengenai pemberian hak tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan utang yang dijaminakan dengan hak tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor yang bersangkutan kepada kreditor-kreditor yang lain. Jadi, pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman atas kredit yang bersangkutan.⁶⁵

h. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan adalah perlakuan hukum oleh pemegang hak atas tanah atau hak pemilik satuan rumah susun sebagai pemberi hak tanggungan atau debitor kepada bank sebagai pemegang hak tanggungan atau kreditor untuk membebani hak tanggungan.⁶⁶

Pembebanan hak tanggungan ini pada dasarnya wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, namun apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, maka diperkenankan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang harus dibuat dengan akta PPAT atau akta Notaris dan harus memenuhi persyaratan, yaitu tidak memuat kuasa untuk melakukan

⁶⁴ *Ibid*,

⁶⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, 2012, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 72.

⁶⁶ *Ibid*, hlm. 121.

perbuatan hukum lain dari membebankan hak tanggungan; tidak memuat kuasa substitusi; dan mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah uang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.⁶⁷

Seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud di atas mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Meski kewenangan PPAT tersebut di atas diperoleh dari Pemerintah, namun jabatan PPAT merupakan profesi yang mandiri, yaitu:⁶⁸

- 1.) Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan hak tanggungan atas tanah sebagai alat bukti autentik;
- 2.) Mempunyai fungsi pelayan masyarakat yang bertujuan untuk mencapai kesejahteraan bagi rakyatnya sehingga PPAT berkewajiban memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada pihak yang memerlukan;
- 3.) Mempunyai tugas sebagai recording of deed conveyance (perekam dari perbuatan-perbuatan) sehingga PPAT wajib mengkonstatir

⁶⁷ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata Edisi Revisi*, 2010, Bandung: Alumni, hlm. 171.

⁶⁸ Husni Thamrin, *op.cit*, hlm. 58.

kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan di hadapan mereka;

4.) Mengesahkan perbuatan hukum di antara para pihak yang bersubstansi:

a.) Mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum;

b.) Menjamin kepastian tanggal penanda tangan akta;

5.) Bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam mendaftarkan tanah agar tercipta tertib administrasi pertanahan;

6.) Menyampaikan secara tertib dan periodik atas semua akta-akta yang dibuat oleh atau di hadapannya kepada Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah penanda tangan akta-akta tersebut, serta mengirimkan laporan bulanan mengenai akta-akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan.

PPAT mempunyai tugas untuk membantu pelaksanaan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta-akta autentik atas perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, namun akta tersebut tetap berada dalam lingkup hukum perdata, bukan hukum publik. Akta-akta PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), karena bukan merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (TUN) yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang bersifat

konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum.

Akta PPAT merupakan produk dari pejabat umum sebagai bukti adanya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah untuk dijadikan bukti dan untuk keperluan pendaftaran tanah.⁶⁹ Pembuatan akta tersebut oleh PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut.⁷⁰

B. SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK

1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Menurut Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 pasal 1 ayat (6) menyebutkan bahwa Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.

Pasal 1 ayat (7) menyebutkan bahwa definisi Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

⁶⁹ *Ibid*, hlm. 59.

⁷⁰ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, 2015, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 166.

Menurut Urip Santoso yang merujuk pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA memberikan pengertian bahwa hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk menggunakan dalam arti menguasai, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.⁷¹ Pasal 4 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa:

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Secara konkrit dan limitatif berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1) menyebutkan Hak atas tanah adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Kemudian pengertian sertipikat disebutkan dalam UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c yaitu: Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Meskipun dalam UUPA tidak pernah disebut sertipikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c ada disebutkannya “surat tanda bukti”, dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertipikat tanah.²⁸ Sebagai peraturan

⁷¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, 2005, Cetakan Kedua, (Jakarta : Prenada Media), hlm.82

pelaksana UUPA persamaan istilah tersebut dituangkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (20) yaitu:

"Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."

Ditinjau dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, maka yang dimaksud dengan sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul dan dijilid menjadi satu, yang bentuknya telah ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.⁷²

Sertipikat secara etimologi berasal dari bahasa belanda "*Certificat*" yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang adanya sesuatu kepemilikan/keikutsertaan. Jadi, sertipikat tanah dapat dikatakan adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.⁷³

2. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah

Pemberian sertipikat hak atas tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik hak yang

⁷² Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Cetakan Pertama, (Jakarta : Prestasi Pustaka), hlm.123.

⁷³ *Ibid.*, hlm.204.

bersangkutan.⁷⁴ Penerbitan sertipikat hak atas tanah dilakukan melalui kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Untuk mengetahui perbedaan dan pengertian masing-masing dijelaskan sebagai berikut:

a. Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali

Pengertian pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 9 yaitu:

"Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini."

Kemudian dalam Pasal 12 ayat (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- 1.) Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- 2.) Pembuktian hak dan pembukuannya;
- 3.) Penerbitan sertipikat;
- 4.) Penyajian data fisik dan data yuridis;
- 5.) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Perlu diketahui bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan secara sistematis dan sporadis. Merujuk pada Pasal 1 angka 10 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud pendaftaran tanah sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Boedi

⁷⁴ Linda S.M. Sahono, *op.cit.*, hlm.93.

Harsono menambahkan pendaftaran secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang berkesinambungan.⁷⁵ Sedangkan pengertian pendaftaran tanah secara sporadis terdapat pada Pasal 1 angka 11 yaitu:

“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/kelurahan secara individual atau massal.”

Pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti hak, sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.⁷⁶

b. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran

Pengertian kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (12) disebutkan bahwa “Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.”

Sebagaimana Pasal 36 ayat (1) :

“Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.”

Kemudian ayat (2) :

⁷⁵ Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm.487.

⁷⁶ Linda S.M. Sahono, *op.cit.*, hlm.91.

“Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan”.

Pengertian data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud diatas, yakni:

- 1) Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;
- 2) Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.⁷⁷

Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah setelah sertipikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka data dalam sertipikat setiap saat dapat berubah. Sedangkan ruang lingkup kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas:

- 1.) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak meliputi : pemindahan hak, pemindahan hak dengan lelang, peralihan hak-hak karena pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan dan atau peleburan koperasi, pembebanan hak dan penolakan-penolakan pendaftaran peralihan serta pembebanan hak;
- 2.) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi : perpanjangan jangka waktu hak atas tanah, pemecahan dan pemisahan serta penggabungan bidang tanah, pembagian hak bersama, hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, perubahan data

⁷⁷ *Ibid.*

pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, dan perubahan nama.⁷⁸

Perubahan yang demikian harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sehingga data yang ada dalam sertifikat selalu up to date, sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

3. Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah

Pengertian pembatalan hak atas tanah rumusan yang lengkap ada pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan Pasal 1 ayat (14), yaitu:

“Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.”

Memahami penjelasan tersebut di atas maka pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan atas dasar cacat hukum administrasi dan melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pembatalan hak atas tanah merupakan salah satu sebab hapusnya hak atas tanah tersebut. Apabila telah diterbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah, baik karena adanya cacat hukum administrasi maupun untuk melaksanakan putusan pengadilan.⁷⁹

⁷⁸ *Ibid.*, hlm.93

⁷⁹ Mhd.Yamin Lubis & Rahim Lubis, *op.cit.*, hlm.321.

Pembatalan sertipikat atas dasar cacat hukum administrasi terjadi karena beberapa persoalan seperti yang diatur dalam Pasal 107 yaitu klasifikasi cacat hukum administratif terdiri dari :

- a. Kesalahan prosedur
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c. Kesalahan subjek hak
- d. Kesalahan objek hak
- e. Kesalahan jenis hak
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Kemudian dalam hal pembatalan sertipikat hak atas tanah atas dasar melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap terdapat dalam Pasal 124 ayat (1) yang menyebutkan bahwa:

“Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan.” ayat (2) “Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.”

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan Pasal 55 ayat (1) Tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa:

- a. Pelaksanaan dari seluruh amar/diktum putusan;

- b. Pelaksanaan sebagian amar/diktum putusan; dan/atau.
- c. Hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan.

Ayat (2) “Amar/diktum putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain:

- a. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
- b. Menyatakan batidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
- c. Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
- d. Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah;
- e. Perintah penerbitan hak atas tanah; dan
- f. Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak.

4. Sertipikat Tanah Elektronik

Pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik dan yuridis bidang-bidang tanah yang akan didaftar. Negara secara terus-menerus dan teratur mengumpulkan keterangan atau data-data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan rumah-rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai 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.⁸⁰

Awal tahun 2021 telah dikeluarkan peraturan kebijakan dari Menteri ATR/Kepala BPN untuk mengeluarkan dokumen tanda bukti hak kepemilikan tanah dalam bentuk elektronik atau Sertipikat Elektronik (Sertipikat-el). Kebijakan tersebut dalam rangka untuk melaksanakan lebih lanjut ketentuan dalam UU Cipta Kerja (UU No.11 Tahun 2020 dalam kluster Pertanahan, bahwa pelayanan bidang pertanahan dialihkan dalam bentuk elektronik termasuk dokumen tanda bukti haknya berbentuk elektronik). Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 Pasal 1 Ayat (8) menjelaskan bahwa Sertipikat Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik.

Sedang dalam Pasal 1 ayat (1) menjelaskan pengertian dari sistem elektronik yang berbunyi bahwa:

“Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisa, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.”

Pasal 1 ayat (2) berbunyi bahwa:

“Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan,

⁸⁰ Boedi Harsono, 2002, *Hukum Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Agraria Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Hukum Tanah Nasional, (Jakarta: Jambatan), hlm. 72.

foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.”

Mengacu pada Pasal 9 Permen Agraria 9/2019, mekanisme pelayanan sertipikat yang terintegrasi secara elektronik diatur dalam prosedur sebagai berikut:

- 1.) Permohonan pelayanan sertipikat secara elektronik diajukan oleh pengguna terdaftar melalui sistem yang disiapkan kementerian serta dilengkapi persyaratan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2.) Pemohon harus membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan yang dibuat dalam bentuk dokumen elektronik. Adapun dokumen elektronik tersebut meliputi: Kartu Tanda Penduduk (KTP) Debitur, Kartu Keluarga (KK) Debitur, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemberi Persetujuan, Kartu Keluarga (KK) Pemberi Persetujuan, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Saksi-Saksi, Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Perjanjian Kredit, Sertipikat Hak Atas Tanah, dan Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan.
- 3.) Khusus mengenai syarat Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, nama yang tercantum di sertipikat harus nama debitur.

4.) Sistem selanjutnya akan menerbitkan tanda bukti daftar setelah permohonan layanan telah diterima oleh Sistem Hak Tanggungan secara elektronik. Bukti pendaftaran permohonan dimaksud paling sedikit memuat antara lain nomor berkas dan tanggal pendaftaran; juga nama orang yang melakukan permohonan; dan kode pembayaran biaya layanan.

5.) Setelah biaya pendaftaran dan juga data permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik barulah permohonan diproses. Selanjutnya Sistem Hak Tanggungan secara elektronik akan menerbitkan hasil layanan hak tanggungan berupa Sertipikat Hak Tanggungan; dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pasal 3 ayat (2) Permen Agraria No 9/2019 menjelaskan bahwa pelayanan pendaftaran sertipikat dapat dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem elektronik. Kata “dapat” bisa dianggap memiliki pengertian adanya pilihan menggunakan Sistem secara elektronik maupun secara manual seperti sebelumnya untuk mendapatkan pelayanan Hak Tanggungan. Pengertian Pasal 3 tersebut di atas memberikan kemudahan bagi PPAT untuk dapat memilih apakah akan menggunakan sistem pendaftaran elektronik atau secara manual. Hal ini terkait dengan kewenangan PPAT khususnya dalam pendaftaran sertipikat tanah secara elektronik dengan adanya ketentuan Permen Agraria 9/2019 yang bersifat khusus lainnya, antara lain Pasal 9 ayat (5) yang menjelaskan bahwa harus

debitur sendiri selaku pihak yang memberi Hak Tanggungan. Pasal 9 ayat (5) ini berakibat pada tidak dapat digunakannya pelayanan sertipikat tanah secara elektronik, saat dimana yang memberi sertipikat bukanlah debitur sendiri. Meskipun demikian, apa yang diatur dalam Pasal 9 ayat (5) tidak melarang adanya pemberian sertipikat tanah oleh pemilik jaminan, sehingga PPAT tetap dapat memproses sertipikat hak atas tanah namun hanya mendaftarkannya secara manual. Hal ini menandakan bahwa pelayanan sertipikat tanah secara elektronik bukanlah merupakan suatu kewajiban, melainkan hanya alternatif untuk memudahkan proses pendaftaran. Hanya saja, terkait dengan kewenangan PPAT, akan menjadi permasalahan apabila pelayanan pendaftaran sertipikat hak atas tanah secara manual dihilangkan setelah diberlakukannya sertipikat tanah secara elektronik oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional, dimana hal tersebut dapat diartikan sebagai suatu larangan untuk mendaftarkan Hak Tanggungan apabila objek Hak Tanggungan bukan atas nama debitur.

Penerbitan Sertipikat tanah secara elektronik dapat dilakukan dalam 2 dua kondisi yakni untuk pendaftaran pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar, dan penggantian sertipikat menjadi sertipikat-el untuk tanah yang sudah terdaftar. Sebagaimana yang tercantum dalam Permen ATR/BPN No.1 Tahun 2021 bab III bagian kedua dan ketiga.

a. Pendaftaran tanah secara elektronik untuk pertama kali

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a meliputi

pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan Sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen, dilaksanakan melalui Sistem Elektronik.

Hasil kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik berupa Dokumen Elektronik, terdiri atas:

- 1.) Gambar Ukur;
 - 2.) Peta Bidang Tanah atau Peta Ruang;
 - 3.) Surat Ukur, Gambar Denah Satuan Rumah Susun atau Surat Ukur Ruang; dan/atau
 - 4.) dokumen lainnya, yang merupakan hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik.
- b. Penggantian sertipikat menjadi sertipikat-el untuk tanah yang sudah terdaftar.

Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el untuk tanah yang sudah terdaftar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b dilakukan untuk bidang tanah yang sudah terdaftar dan diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun atau tanah wakaf. Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el sebagaimana dimaksud dalam Pasal (14) dilakukan apabila data fisik dan data yuridis pada buku

tanah dan sertipikat telah sesuai dengan data fisik dan data yuridis dalam Sistem Elektronik. Penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el termasuk penggantian buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun menjadi Dokumen Elektronik. Penggantian Sertipikat-el dicatat pada buku tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun.

Berdasarkan pembahasan di atas, dapat dikatakan bahwa pendaftaran sertipikat tanah pada kantor ATR/BPN merupakan penerima awal hak tanggungan dengan mendapat kewenangan atas objek hak tanggungan untuk melakukan perlakuan hukum terhadapnya. Perlakuan hukum yang dimaksud hanyalah jika pemberi hak tanggungan (Debitur) melanggar akad, sesuai dengan hak pemegang hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU hak tanggungan. Pasal 6 UU hak tanggungan, menentukan:

“Apabila Debitur melanggar janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Proses pendaftaran sertipikat tanah adalah hal yang sangat penting bagi para pemegang/penerima hak tanggungan karena proses pendaftaran tersebut memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pemberi dan penerima hak tanggungan dengan didaftarkan hak tanggungan di kantor ATR/BPN. Selain itu, pendaftaran hak tanggungan juga akan memberi perlindungan hukum, khususnya ketika pihak debitur melakukan tindakan yang dapat merugikan pihak lainnya dalam hal ini adalah wanprestasi (melanggar janji). Berdasarkan konteks pendaftaran sertipikat tanah secara elektronik, peran dan wewenang PPAT menjadi sangat krusial terhadap

kuatnya (secara hukum) kedudukan pemegang hak tanggungan sertipikat tanah.

Secara eksplisit tidak dijelaskan pada Pasal 7 ayat 1 Permen Agraria 9/2019 bahwa PPAT sebagai salah satu pengguna layanan pembuatan sertipikat tanah secara elektronik, namun kewenangan PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran sertipikat tanah secara elektronik jelas disebutkan dalam Pasal 10 yaitu PPAT berwenang menyampaikan permohonan pendaftaran sertipikat tanah dengan salah satu persyaratan adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang disampaikan dalam bentuk dokumen elektronik. Sebagai pihak yang berwenang menjalankan proses pendaftaran layanan sertipikat tanah secara elektronik, PPAT diwajibkan terdaftar dalam Aplikasi Mitra Kerja yaitu aplikasi yang digunakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dengan PPAT sebagai mitra kerjanya. Selain itu, sistem administrasi dan manajemen Kantor PPAT juga harus melakukan kesiapan dengan dukungan sarana yang memadai seperti scanner, jaringan internet maupun komputer.⁸¹ Sebelum diberlakukannya kebijakan terkait pendaftaran sertipikat tanah secara elektronik, selama ini pendaftaran sertipikat tanah dijalankan secara manual dengan cara dicatat terlebih dahulu oleh PPAT pada portal/website resmi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dan dilanjutkan dengan menyerahkan berbagai persyaratan administratif kepada Kantor

⁸¹ Yubaidi, R.S. (2019). *Faktor Kesiapan PPAT dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*. Universiti Kebangsaan Malaysia.

ATR/BPN. Terkait dengan permohonan pendaftaran dan penyampaian APHT diportal kementerian tersebut dapat dilakukan oleh PPAT atau oleh orang yang diberikan kuasa.

C. Tinjauan Hukum Islam dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik

Hakikatnya segala sesuatu yang ada di langit dan di bumi adalah milik Allah SWT termasuk tanah. Allah sebagai pemilik segalanya, memberikan kuasa kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Sesuai dengan Firman Allah SWT :⁸²

الْمَصِيرُ لِلَّهِ وَالْيَ وَالْأَرْضِ السَّمَوَاتِ مُلْكٌ لِلَّهِ

Artinya : "Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk)." (QS An-Nuur [24] : 42). Allah SWT juga berfirman :⁸³

قَدِيرٌ شَيْءٍ كُلِّ عَلَى وَهُوَ وَيُمِيتُ يُحْيِي وَالْأَرْضِ السَّمَوَاتِ مُلْكٌ لَهُ

Artinya : "Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu." (QS Al-Hadid [57] : 2).

Hak milik individu ini diakui didasarkan prinsip *hifz al-mal* (memelihara harta), jadi manusia memiliki hak untuk menggunakan dan mengelola tanah yang ada di bumi dengan syarat bahwa hak milik individu ini dibatasi oleh hak-hak orang lain. Kesepakatan antara kedua belah pihak sangat diperlukan dalam proses kepemilikan hak atas tanah tersebut agar tidak ada yang merasa dirugikan. Islam sangat melindungi dan menghormati hak milik seseorang.

⁸² <https://www.merdeka.com/quran/an-nur/ayat-42>

⁸³ <https://www.merdeka.com/quran/al-hadid/ayat-2>

Islam juga mengharamkan jika seseorang memakan harta sesamanya dengan cara yang *bathil*.

Kepemilikan dalam Syariah Islam didefinisikan sebagai hak yang ditetapkan oleh Allah SWT bagi manusia untuk memanfaatkan suatu benda. Kepemilikan tidaklah lahir dari realitas fisik suatu benda, melainkan dari ketentuan hukum Allah pada benda itu. Syariah Islam telah mengatur persoalan kepemilikan tanah secara rinci, dengan mempertimbangkan 2 (dua) aspek yang terkait dengan tanah, yaitu : (1) zat tanah (*raqabah al-ardh*), dan (2) manfaat tanah (*manfaah al-ardh*), yakni penggunaan tanah untuk pertanian dan sebagainya.

Pelaksanaan pengadaan (pensertipikatan) tanah harus didasarkan pada syara', tidak boleh ada pihak yang merasa terzhalimi dari pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah. Pandangan dalam Islam, Allah telah menetapkan hukuman bagi orang yang mengambil tanah milik orang lain secara zhalim. Sesuai dengan sabda Rasulullah SAW: "*Barang siapa yang berbuat zhalim (dengan mengambil sejengkal tanah maka dia akan dikalungi (dengan tanah) dari tujuh lapis bumi.*"⁸⁴

Pelaksanaan pensertipikatan tanah ini diperlukan seorang penengahan untuk melakukan musyawarah antara pemegang hak atas tanah tersebut. Seorang penengahan yang dimaksud saat ini adalah salah satunya PPAT yang memiliki peranan dalam memberikan alat bukti dan perlindungan hukum hak atas tanah. Hadirnya PPAT ini menjadi solusi untuk hak-hak setiap orang atas

⁸⁴ Mutafaqun Alaih, Riyadush Shalihin, No. 206.

kepemilikan tanah agar tidak ada satu orangpun yang merasa dirugikan dalam kehidupan dimuka bumi ini.

Perkembangan teknologi saat ini, tentunya Allah SWT memberi bimbingan-Nya dengan memberi contoh apa saja yang dapat diamati dan untuk tujuan apa pengamatan itu dilakukan, agar manusia selalu melakukan observasi untuk mencari titik terang dari apa yang telah Allah gambarkan, karena alam semesta dan proses-proses yang terjadi di dalamnya sering kali dinyatakan sebagai ayat-ayat Allah.⁸⁵ Maka, meneliti alam semesta dapat diartikan sebagai membaca Ayatullah.

Firman Allah yang berkaitan tentang teknologi di antaranya dalam surat al-Anbiya 80-81:

شَاكِرُونَ أَنْتُمْ فَهَلْ بِأَسِيكُمْ مِّنْ لِّتُحْصِنَكُمْ لَكُمْ لِبُؤْسٍ صَنْعَةٍ وَعَلَّمْنَاهُ
عَلِّمِينَ شَيْءٍ بِكُلِّ وَكُنَّا فِيهَا بَرَكَةً لِّلَّذِينَ يَرْتَمُونَ فِيهَا مِنَ الْمَاءِ وَالْحَدِيدِ وَالرَّيْحُ يَنْفُثُ فِيهَا
وَالسَّلِيمَانَ

Artinya : “ Dan telah Kami ajarkan kepada Daud baju perisai untuk kamu, guna memelihara kamu dalam peperangan, maka tidakkah kamu bersyukur? Dan bagi Sulaiman, angin yang kencang tiupannya yang menghembus ke negeri yang telah Kami berkati, dan Kami mengetahui tentang segala sesuatu ”.⁸⁶

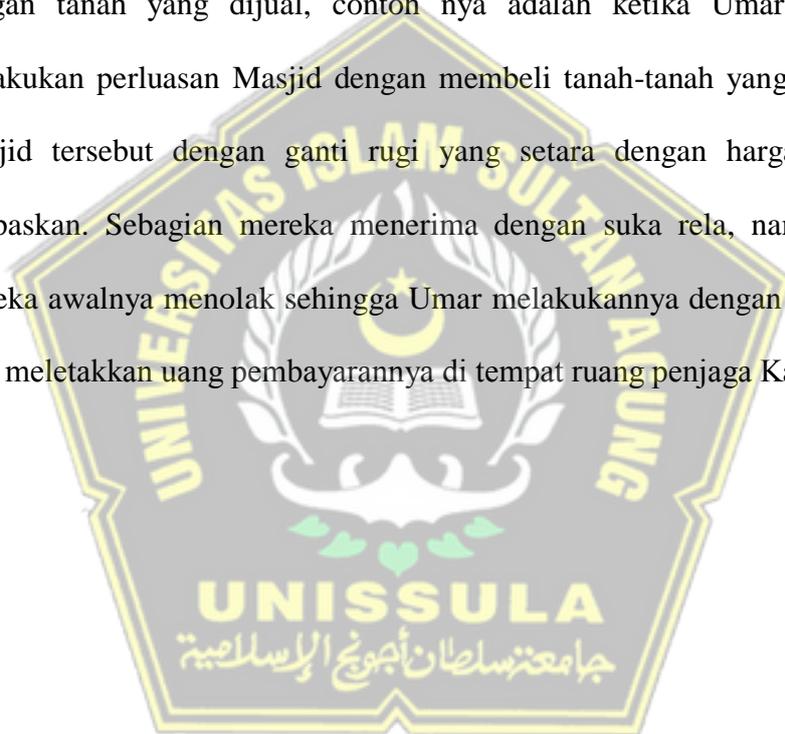
Ayat tersebut dinyatakan bahwa Nabi Daud as diberitahu oleh Allah SWT tentang pembuatan baju pelindung yang dapat digunakan dalam pertempuran. Pelajaran yang disampaikan Allah kepada Nabi Daud ini dapat kita lihat perkembangan pembuatan baju besi yang dirancang khusus untuk para prajurit dalam peperangan yang mereka hadapi baik itu berupa topi besi, rompi anti

⁸⁵ Ahmad Baiquni, 1996, *Al-Qur'an dan Ilmu Pengetahuan Kealaman* (Jakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa), hal. 6

⁸⁶ <https://www.merdeka.com/quran/an-anbiya/ayat-80-81>

peluru dan sebagainya, ini merupakan pengembangan dari teknologi yang telah berabad-abad Allah ajarkan kepada nabi-Nya.

Pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan pada zaman Rasulullah SAW dan Umar bin Khattab adalah dengan cara jual beli (*al-ba'i*), jadi terdapat proses tukar menukar dan peralihan kepemilikan tanah dengan penggantian atau ganti rugi. Ganti rugi dalam Islam ini setidaknya setimpal dengan tanah yang dijual, contohnya adalah ketika Umar bin Khattab melakukan perluasan Masjid dengan membeli tanah-tanah yang ada disekitar Masjid tersebut dengan ganti rugi yang setara dengan harga tanah yang dilepaskan. Sebagian mereka menerima dengan suka rela, namun sebagian mereka awalnya menolak sehingga Umar melakukannya dengan paksa dengan cara meletakkan uang pembayarannya di tempat ruang penjaga Ka'bah.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran dan Kewenangan PPAT dalam Penswertipikatan Tanah Secara Elektronik

Perkembangan persoalan pengurusan tanah semakin rumit, ini terjadi karena keadaan tanah bersifat tetap sedangkan pertumbuhan penduduk terus bertambah. Sebagai gambaran berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) mengenai pertumbuhan penduduk di setiap Provinsi di Indonesia pada tahun 2018-2020 sebagai berikut:⁸⁷

Tabel 1. Penduduk Indonesia Berdasarkan Provinsi Tahun 2018-2020 (ribu jiwa)

Provinsi	Jumlah		
	2018	2019	2020
ACEH	5243.4	5316.3	5388.1
SUMATERA UTARA	14476.0	14639.4	14798.4
SUMATERA BARAT	5411.8	5479.5	5545.7
RIAU	6717.6	6835.1	6951.2
JAMBI	3527.1	3566.2	3604.2
SUMATERA SELATAN	8391.5	8497.2	8600.8
BENGKULU	1948.6	1971.8	1994.3
LAMPUNG	8377.7	8457.6	8534.8
KEP. BANGKA BELITUNG	1432.1	1451.1	1469.8
KEP. RIAU	2174.8	2241.6	2309.5
DKI JAKARTA	10428.0	10504.1	10576.4
JAWA BARAT	48475.5	49023.2	49565.2
JAWA TENGAH	34358.5	34552.5	34738.2
DI YOGYAKARTA	3818.3	3868.6	3919.2
JAWA TIMUR	39521.9	39744.8	39955.9
BANTEN	12530.8	12714.3	12895.3
BALI	4309.2	4362.0	4414.4

⁸⁷ Badan Pusat Statistik Jakarta Pusat, 2020. Statistik Indonesia Tahun 2020. Jakarta Pusat : Badan Pusat Statistik

NUSA TENGGARA BARAT	5077.7	5152.4	5225.9
NUSA TENGGARA TIMUR	5360.3	5437.2	5513.4
KALIMANTAN BARAT	4985.1	5045.7	5104.9
KALIMANTAN TENGAH	2612.6	2649.8	2686.3
KALIMANTAN SELATAN	4162.4	4216.3	4268.6
KALIMANTAN TIMUR	3573.8	3619.7	3664.7
KALIMANTAN UTARA	682.8	695.6	708.4
SULAWESI UTARA	2474.4	2494.1	2512.9
SULAWESI TENGAH	3001.9	3042.1	3081.7
SULAWESI SELATAN	8748.1	8819.5	8888.8
SULAWESI TENGGARA	2623.6	2663.7	2703.5
GORONTALO	1166.1	1176.4	1186.3
SULAWESI BARAT	1340.1	1359.2	1378.1
MALUKU	1749.5	1768.5	1787.1
MALUKU UTARA	1218.8	1235.7	1252.3
PAPUA BARAT	941.4	963.6	986.0
PAPUA	3300.2	3347.1	3393.1

Berdasarkan pada data BPS tersebut, jumlah penduduk Indonesia dari tahun 2018-2020 masing-masing sebesar 264.161.600, 266.911.900, 269.603.400. dimana setiap tahunnya mengalami pertambahan jumlah yang signifikan. Pertumbuhan penduduk ini dapat dikategorikan sangat pesat dan secara terus menerus akan mengalami peningkatan, sehingga menjadikan keadaan di Indonesia semakin lama semakin padat. Disamping itu fenomena ini bertolak belakang dengan luas tanah yang tidak bertambah sehingga berpotensi menimbulkan konflik di dalam masyarakat, oleh karena itu diperlukan aturan terkait validitas status hak atas bidang-bidang tanah agar tidak menimbulkan konflik di dalam masyarakat.

Peranan PPAT mengacu pada Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018, bahwa: Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi

kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun⁸⁸. Sedangkan pasal 2 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya 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 tersebut.

Menurut wakil ketua tim pakar pengurus pusat IPPAT, Darwin Ginting (2021) yang mengatakan bahwa PPAT sebagai mitra Kementerian ATR/BPN harus dapat mengikuti perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi dalam rangka menjalankan tugas. Kedudukan PPAT dalam mendukung pendaftaran tanah yakni PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian pendaftaran tanah yakni PPAT membuat akta sebagai bukti. PPAT mempunyai peran strategis dalam membuat peralihan hak untuk sumber yuridis pendaftaran tanah.

Peran penting PPAT tersebut membuat PPAT harus profesional dalam menjalankan tugas, dituntut cermat dan teliti serta memperhatikan prosedur yang benar sesuai ketentuan yang berlaku, peraturan jabatan PPAT dan kode etik yang ada. Untuk mendorong program pendaftaran tanah, sudah seharusnya PPAT terus bersinergi dengan Kantor Pertanahan secara nasional,

⁸⁸ Permen ATR/BPN Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018

semoga apa yang kita lakukan hari ini menjadi satu hal untuk mendukung itu.⁸⁹ Sedangkan Menurut Effendi Perangin-angin menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang telah dilakukan bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan.⁹⁰

Menurut pernyataan yang diuraikan di atas, peranan PPAT yakni 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 tentang perubahan data pendaftaran tanah yang meliputi: jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan tertentu, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian Kuasa memberikan Hak Tanggungan.

Berkenaan dengan peranan PPAT dalam pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik secara elektronik, menurut penjelasan Hardianti Fahli S.H., M.Kn, salah satu PPAT yang dipilih sebagai responden, bahwa PPAT sangat berperan dalam memberikan kepastian hukum terhadap proses pensertipikatan tanah. Apalagi saat ini semakin dimudahkan dengan adanya perkembangan teknologi yang telah menggunakan sistem digital secara elektronik. *“tentu sangat mendukung adanya sertipikat online atau sertipikat*

⁸⁹ Darwin Ginting, 2021, *wakil ketua tim pakar pengurus pusat IPPAT*,

⁹⁰ Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria di Indonesia, Opcit*, hlm 3

elektronik ini agar bisa bersinergi dengan perkembangan teknologi, tetapi dalam hal ini pemerintah sebelum melakukan peraturan ini perlu memperhatikan sistemnya agar mudah di pahami masyarakat umum khususnya masyarakat awam”. Solusinya dengan adanya sosialisasi dan komunikasi terhadap masyarakat yang buta akan elektronik khususnya masyarakat awam mengenai penerapan pelayanan pertanahan berbasis elektronik maka masyarakat dapat menerima informasi terkait sistem elektronik tersebut. Lanjut Hardianti Fahli S.H., M.Kn menuturkan bahwa manfaat pensertipikatan secara elektronik mampu mewujudkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik dan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah di terbitkan dalam bentuk elektronik.⁹¹

Hal tersebut dikuatkan oleh PPAT yang lain yakni Agus Jaya S.H yang menyatakan juga bahwa akan mendukung kebijakan terkait penerbitan sertipikat tanah secara elektronik ini tetap memperhatikan pertimbangan-pertimbangan yang ada⁹². Berdasarkan penjelasan tersebut, peranan PPAT dalam pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik adalah memberikan kepastian dan perlindungan hukum.

Berdasarkan dari pengertian dan peranan, serta kewenangan PPAT tersebut, maka dalam Pensertipikatan Tanah Hak Milik secara elektronik PPAT di Kota Kendari telah melaksanakan kewajiban sesuai dengan peranaannya. PPAT sangat berperan dalam memberikan kepastian dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Karena,

⁹¹ Wawancara tanggal 10 Juni 2022 di Jl. Laode Hadi, Bende, Kec. Kadia, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara

⁹² Wawancara tanggal 8 Juli 2022 di Jl. Dr. Sam Ratulangi No. 118, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara

hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat, dalam hal ini alat bukti yang dimaksud adalah sertipikat. Sertipikat sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, yang dalam hal ini adalah hak milik atas tanah.

Peran PPAT sangat penting dalam bidang pertanahan, salah satu contohnya yakni berhubungan dengan data yuridis pada proses pencatatan tanah, termasuk perubahan atas data yuridis yang telah tercatat sebelumnya. PPAT dapat dikatakan memiliki kewenangan yang cukup kompleks dalam bidang pertanahan, baik dari sisi tanah maupun pemegang hak. Kemampuan dan kecakapan PPAT akan sangat dibutuhkan dalam hal pembuatan akta tertentu dalam menjalankan kewenangan. PPAT memperoleh satu dari sekian banyak kewenangan yaitu terkait dengan hak tanggungan. Secara umum hak tanggungan, memuat unsur- unsur pokok sebagai berikut:

1. Memberi kewenangan pada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya
2. Memperoleh jaminan terhadap pelunasan hutang
3. Utang yang telah dijaminkan merupakan suatu utang tertentu.
4. Hak atas tanah yang sesuai merupakan objek hak tanggungan
5. Dibebankannya atas tanahnya maupun pada benda-benda lain di atas tanah tersebut yang menjadi kesatuan dengan tanah yang dijaminkan.

Mekanisme pelayanan hak tanggungan yang terintegrasi secara elektronik berdasarkan pada Pasal 9 Permen Agraria 9/2019 diatur dalam prosedur sebagai berikut⁹³:

1. Permohonan layanan hak tanggungan secara elektronik diajukan oleh pengguna terdaftar melalui sistem yang disiapkan kementerian serta dilengkapi persyaratan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Pemohon harus membuat surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan yang dibuat dalam bentuk Dokumen Elektronik. Adapun dokumen elektronik tersebut meliputi: Kartu Tanda Penduduk (KTP) Debitur, Kartu Keluarga (KK) Debitur, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemberi Persetujuan, Kartu Keluarga (KK) Pemberi Persetujuan, Kartu Tanda Penduduk (KTP) Saksi-Saksi, Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Perjanjian Kredit, Sertipikat Hak Atas Tanah, dan Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan.
3. Khusus mengenai syarat Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, nama yang tercantum di sertipikat harus nama debitur.
4. Sistem selanjutnya akan menerbitkan tanda bukti daftar setelah permohonan layanan telah diterima oleh Sistem hak tanggungan secara

⁹³ Permen ATR/BPN Pasal 9 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019

elektronik. Bukti pendaftaran permohonan dimaksud paling sedikit memuat antara lain nomor berkas dan tanggal pendaftaran; juga nama orang yang melakukan permohonan; dan kode pembayaran biaya layanan.

5. Setelah biaya pendaftaran dan juga data permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik barulah permohonan diproses. Selanjutnya Sistem hak tanggungan secara elektronik akan menerbitkan hasil layanan hak tanggungan berupa Sertipikat hak tanggungan; dan catatan hak tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pasal 13 UU hak tanggungan, tertuang asas yang disebut asas publisitas artinya adalah pendaftaran dan pencatatan dari pembebanan objek hak tanggungan sehingga terbuka dan dapat dibaca dan diketahui umum serta diimplementasikan dengan dilakukannya proses pendaftaran hak tanggungan ke kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut ATR/BPN). Selain itu, syarat mutlak lahirnya hak tanggungan itu sendiri adalah dengan didaftarkannya pemberian hak tanggungan di kantor ATR/BPN, yang kemudian diwujudkan dengan pembuatan Sertipikat hak tanggungan serta dicantumkan pula pembebanan hak tanggungan tersebut pada sertipikat tanah yang bersangkutan. Selanjutnya menurut Pasal 13 Permen Agraria 9/2019 pencatatan hak tanggungan pada buku tanah yang bersangkutan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, sementara pencatatan hak tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik

Satuan Rumah Susun dapat dilakukan oleh Kreditor dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem hak tanggungan secara elektronik dan melekatkannya pada Sertipikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun serta menjadi satu kesatuan dengan Sertipikat hak tanggungan.⁹⁴

Peranan PPAT sangat penting sebab tanpa adanya PPAT dapat dirasakan tidak adanya pembuktian-pembuktian akta apabila ada suatu permasalahan / sengketa. Peranan PPAT juga dapat memberi peningkatan sumber penerimaan negara dari sektor pajak, dan PPAT berperan besar mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPh) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan sebelum membuat akta. Dan mengingat fungsi PPAT yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional.

Pemerintah diberi kewenangan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana amanat Pasal 19 ayat (1) UUPA. Hal tersebut untuk menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan, karena pendaftaran merupakan satu-satunya pembuktian dan pendaftaran merupakan syarat sahnya peralihan hak.⁹⁵ Ketentuan tersebut menjadi dasar didapatkannya Kewenangan atributif kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Kewenangan atribusi tersebut merupakan bentuk penugasan oleh hukum atas wewenang kepada suatu badan atau pejabat administrasi

⁹⁴ Permen ATR/BPN Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019

⁹⁵ Boedi Harsono, 2003, Hukum Agraria Indonesia: *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, hlm. 12.

(pemerintah). Pemerintah melimpahkan atau mengalihkan kewenangan tersebut kepada PPAT. Hal tersebut berarti kewenangan pendaftaran tanah yang dimiliki oleh PPAT diperoleh secara delegasi (kewenangan delegatif). Berdasarkan hierarki peraturan perundang-undangan terlihat jelas alur pemahaman tentang bagaimana pemerintah (BPN) mendapatkan wewenang atributif dan berdasarkan wewenang tersebut didelegasikan kepada PPAT. Pengalihan wewenang dari BPN kepada PPAT sebagai delegataris, mengakibatkan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih pada delegataris (PPAT). Mendasarkan pada hal tersebut, maka BPN (pemberi wewenang) tidak dapat menggunakan wewenang itu lagi, kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang pada asas "*contrarius actus*".⁹⁶

Kewenangan PPAT untuk membuat akta yang merupakan mutlak kewenangan PPAT menjadi rancu atau *contradiction in terminis*, sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya pada Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018, bahwa kewenangan PPAT yakni untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁹⁷

Kewenangan PPAT adalah membuat akta autentik dengan menciptakan, melakukan, dan mengerjakan sendiri akta PPAT, bukan mengisi formulir. Jika PPAT masih mengisi formulir, membuktikan telah terjadi kesalahpahaman dan penyesatan dalam memahami dan menerapkan

⁹⁶ Philipus M. Hadjon, 2015, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, hlm. 121.

⁹⁷ Permen ATR/BPN Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018

kewenangan PPAT untuk membuat formulir akta sendiri sesuai aturan hukum yang benar.⁹⁸

Perlu mendapat kajian lebih dalam mengenai formulir. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, bahwa formulir adalah lembar isian atau surat isian.⁹⁹ Dengan kata lain formulir adalah lembaran yang harus diisi oleh yang bersangkutan sesuai dengan maksud dan tujuannya yang sudah disediakan oleh pihak lain.

Perjalanan atau tahap mengenai kewenangan PPAT yang pernah diterapkan dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Awal kelahiran institusi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka para PPAT pada waktu itu dapat mencetak/membuat formulir akta PPAT sendiri dengan mempergunakan formulir-formulir (daftar isian) yang dibentuk sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 jo. Lampiran Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: SK. 104/DJA/77.
2. Formulir akta PPAT selanjutnya dibuat/dicetak dan diambil alih oleh sebuah yayasan milik (didirikan) oleh BPN sendiri. Dan sekarang ini yayasan tersebut sudah tidak mencetak dan menjual lagi (formulir) akta PPAT karena berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan bahwa yayasan tidak diperbolehkan untuk berbisnis. Pencetakan/penjualan (formulir) akta PPAT tersebut salah satu bisnis yayasan tersebut. Pencetakan/penjualan blangko akta PPAT dilakukan oleh

⁹⁸ Dr. Habib Adjie, SH, M.Hum, 2010 *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti) hal. 103

⁹⁹ <http://www.situs-indonesia.com/detail/545/kamus-besar-bahasa-indonesia-online.html>

yayasan tersebut diakui oleh BPN dan keberadaan yayasan tersebut sudah dibekukan.

3. Pernah terjadi kekurangan/ketiadaan tersebut, BPN mengeluarkan keputusan bahwa formulir akta PPAT boleh difotokopi dengan memberlakukan Kembali Surat Kepala BPN Nomor 640-1887, tanggal 16 juli 2002 jo. Nomor 640- 1884, tanggal 31 juli 2003 yang menegaskan formulir akta dapat difotokopi yang dilegalisasikan oleh Kepala Kanwil BPN atau Kantor Pertanahan/BPN Kota/Kabupaten setempat.
4. Bulan Maret 2009, pencetakan/pengadaan dilakukan oleh BPN dan dibagikan secara gratis kepada para PPAT.¹⁰⁰

Menurut Budi Harsono (2002), selain daripada kewenangan yang dimilikinya, PPAT juga memiliki kewajiban yang diuraikan sebagai berikut:¹⁰¹

1. PPAT wajib melakukan Sumpah dihadapan pejabat yang berwenang.
2. PPAT wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuatnya serta dokumen lainnya yang diperlukan untuk pembuatan sebuah akta lain kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan pada Buku Hak Atas Tanah dan dicantumkan pada Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan.
3. PPAT wajib menyelenggarakan suatu Daftar Akta-akta yang telah dibuat dan dikeluarkan menurut bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku.

¹⁰⁰ Ibid, hal 103-104

¹⁰¹ Boedi Harsono, 2002, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Edisi Revisi*, Cetakan ke-15, Djambatan, Jakarta

4. PPAT wajib menjalankan petunjuk yang telah diberikan Kantor Pertanahan dan pejabat yang mengawasinya.
5. PPAT setiap bulannya wajib menyampaikan laporan mengenai akta yang dibuatnya selama satu bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.
6. PPAT wajib memberikan bantuan kepada pihak-pihak dalam hal pengajuan ijin permohonan peralihan hak atau ijin penegasan konversi menurut aturan yang ditentukan.

Berdasarkan uraian diatas, PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai segala perbuatan hukum yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi jabatannya. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Menurut Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 pasal 1 ayat (8) Sertipikat Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-*el* adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik¹⁰². Sistem elektronik yang digunakan saat ini mengikuti perkembangan zaman dimana teknologi menjadi sarana dalam pengelolaan kehidupan khususnya dalam pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara teratur dan terus menerus, yakni dengan pengumpulan data atau keterangan khusus mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data

¹⁰² Permen ATR/BPN Pasal 1 ayat 8 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021

yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan rumah-rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai 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.¹⁰³

Pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik dan yuridis bidang-bidang tanah yang akan didaftar. Proses pelaksanaan pendaftaran tanah dalam dasar hukum diatur pada Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 dan Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 yang mengatur tentang Hak Pengelolaan, Hak-Hak Atas Tanah, Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah¹⁰⁴. Jadi dapat diuraikan bahwa proses kegiatan pendaftaran tanah adalah pengumpulan data, pengolahan data (*processing*), penyimpanan data dan penyajian datanya. Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud yakni diselenggarakan secara sistem elektronik, dimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik diberlakukan secara bertahap yang ditetapkan oleh Menteri.

Pendaftaran Tanah di Indonesia bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Masa Hukum Agraria Lama (Hukum Agraria Kolonial) tujuan pendaftaran tanah hanya diberlakukan untuk tanah-tanah yang menjadi kekuasaan Hukum Agraria Barat, atau tanah Hak Barat dan hampir tidak menjangkau tanah-tanah hak adat yang pada dasarnya dimiliki oleh masyarakat bumi putra. Sehingga saat itu terbentuklah dua bagian tujuan pendaftaran tanah yakni *Rechts*

¹⁰³ Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Hukum Tanah Nasional, (Jakarta: Jambatan), hlm. 72.

¹⁰⁴ Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021

Kadaster/Legal Cadastre dan *Fiskal Kadaster/Fiscal Cadastre*. *Fiskal Kadaster* ini adalah pendaftaran tanah yang diberlakukan juga untuk tanah-tanah hak adat, sedangkan *Rechts Kadaster* khusus hanya untuk tanah-tanah hak barat.

Pendaftaran Tanah untuk pertamakali diselenggarakan pada saat pendaftaran tanah untuk bidang-bidang tanah yang belum pernah didaftar menurut PP 10 Th 1961 maupun PP 24 Tahun 1997. Lembaga pendaftaran tanah di Indonesia baru muncul setelah keluarnya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan, pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah pendaftaran tanah bertujuan agar data yang tersimpan sesuai dengan data yang ada dilapangan (akurat). Hasil dari proses kegiatan pendaftaran tanah diterbitkannya dokumen tanda bukti hak yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Dokumen tanda bukti hak kepemilikan tanah disebut dengan Sertipikat yaitu berisi salinan Buku Tanah & Surat Ukur dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.

Awal tahun 2021 dikeluarkanlah kebijakan dari Menteri ATR/Kepala BPN terkait untuk mengeluarkan produk dokumen tanda bukti hak kepemilikan tanah dalam bentuk elektronik atau Sertipikat Elektronik (Sertipikat-el). Kebijakan tersebut adalah dalam rangka untuk melaksanakan lebih lanjut ketentuan dalam UU Cipta Kerja (UU No.11 Tahun 2020 dalam kluster Pertanahan, bahwa pelayanan bidang pertanahan dialihkan dalam

bentuk elektronik termasuk dokumen tanda bukti haknya berbentuk elektronik).

Berkenaan dengan kebijakan penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik, menurut penjelasan Hardianti Fahli S.H., M.Kn, salah satu PPAT yang dipilih sebagai responden mengemukakan bahwa sertipikat elektronik sebagai alat bukti tetap sah berlaku karena semuanya telah diatur ketetapannya pada dasar hukum yang telah dibuat. *“pada hakikatnya tetap bisa berlaku sebagai alat bukti yang sah. Berdasarkan pasal 5 UU No 1 Tahun 2021 tentang sertipikat elektronik menjelaskan bahwa dokumen elektronik sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat 3 dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia”*¹⁰⁵ Ujar Hardianti Fahli.

Tanggal 12 Januari 2021 resmi ditanda tangani *belaid* tentang sertipikat elektronik oleh Sofyan A.Djalil Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia dalam Peraturan Menteri No. 1 Tahun 2021. Tujuan kebijakan ini adalah untuk inovasi dengan bentuk modernisasi pelayanan bidang pertanahan guna meningkatkan kemudahan dalam pelayanan kepada masyarakat yang berbasis elektronik. Kegiatan pendaftaran tanah nantinya akan diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik. Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan dan/atau didengar

¹⁰⁵ Wawancara tanggal 10 Juni 2022 di Jl. Laode Hadi, Bende, Kec. Kadia, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara

melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang dimiliki makna art atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahami (Pasal 1 angka 1 Permen ATR/Ka BPN No. 1 Tahun 2021).

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Indonesia akan diberlakukan secara bertahap¹⁰⁶. Kegiatan penerbitan sertipikat-el dimulai dari pendaftaran tanah untuk pertamakali dan pelaksanaan pemeliharaan pendaftaran tanah. Dokumen elektronik yang diterbitkan saat pendaftaran tanah pertama kali adalah sertipikat-el untuk tanah yang belum terdaftar. Atau, bagi yang akan alih media mengajukan permohonan perubahan dari sertipikat analog menjadi sertipikat-el untuk tanah yang sudah terdaftar, kemudian sertipikat analog akan ditarik dan dilakukan alih media (*scan*) dan sertipikat analog disatukan dalam warkah pendaftaran tanah disimpan di Kantor Pertanahan.

Hasil dari penyelenggaraan pendaftaran tanah elektronik adalah berbentuk Dokumen Elektronik kemudian disahkan menggunakan tanda tangan elektronik, dan/atau dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik, melalui validasi oleh pejabat Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan diberikan stempel digital melalui sistem elektronik.

Keberadaan Sertipikat-el dalam kedudukannya sebagai alat bukti apabila terjadi perkara di pengadilan maka pembuktian dalam hukum

¹⁰⁶ Yulia Jaya Nirmawati, 2021, Kepala Biro Hubungan Masyarakat Kementerian ATR/BPN.

beracara di pengadilan adalah sangat penting yang akan menentukan kebenaran dalam suatu perkara kepentingan yang dipertentangkan. Dikenal asas-asas dalam hukum beracara, yaitu dalam acara pidana dikenal asas *presumption of innocent*, sehingga diperlukan cukup alat bukti menurut undang-undang, yaitu mutlak adanya bukti saksi dan keyakinan hakim. Acara PTUN mengenal asas *presumption of rechmatieg*, hakim dapat menentukan sendiri apa yang harus dibuktikan, siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa yang harus dibuktikan, alat bukti mana saja yang diutamakan untuk dipergunakan dalam pembuktian. Hakim dapat memutus dengan minimal 2 (dua) alat bukti menurut keyakinan hakim. Acara TUN tidak ada alat bukti yang mutlak, karena yang akan dibuktikan adalah suatu keabsahan dari perbuatan pejabat Tata Usaha Negara. Sedangkan dalam perkara perdata, Penggugat harus membuktikan dalil gugatannya, kemudian Tergugat apabila menolak harus membuktikan dalil penolakannya.

Perkara Perdata yang dicari adalah kebenaran formil dan Jenis alat bukti 5 yang sah dalam perkara perdata diatur dalam Pasal 1886 KUH Perdata dan 164 HIR, yaitu: 1. Bukti Tulisan, 2. Bukti Keterangan Saksi, 3. Bukti Persangkaan, 4. Bukti Pengakuan dan 5. Sumpah. Jenis alat bukti pada perkara Pidana diatur dalam Pasal 184 KUHP yaitu: 1. Keterangan Saksi, 2. Keterangan Ahli, 3. Surat, 4. Petunjuk, dan 5. Keterangan Terdakwa, karena dalam perkara Pidana yang dicari adalah kebenaran materiil.

Bukti berupa surat atau tulisan adalah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk menyampaikan pikiran oleh

seseorang dan dipergunakan sebagai bentuk pembuktian. Menurut Indroharto, termasuk dalam pengertian surat atau tulisan adalah hasil dari pemeriksaan persiapan guna mematkan perkara yang bersangkutan dalam pemeriksaan dimuka sidang.¹⁰⁷

Pasal 5 Permen ATR/Ka BPN No.1 Tahun 2021 yang mengatur tentang dokumen elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia¹⁰⁸. untuk keperluan pembuktian, dokumen elektronik tersebut dapat diakses melalui Sistem Elektronik. Berdasarkan ketentuan tersebut maka Sertipikat-el kekuatan hukumnya sama dengan sertipikat analog, baik sebagai dokumen tanda bukti hak maupun sebagai alat pembuktian di Pengadilan dalam rangka penegakan hukum.

Berlakunya Peraturan Menteri ini maka permohonan tanah yang diterima oleh Kantor Pertanahan yang telah ditunjuk sebagai kantor pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik, akan diproses sesuai dengan ketentuan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini. Meskipun penerapan Sertipikat Elektronik ini masih ditunda pelaksanaannya namun semua Kantor Pertanahan di seluruh wilayah Indonesia tetap mempersiapkan infrastrukturnya dan SDM menuju pendaftaran tanah secara elektronik.

¹⁰⁷ Indroharto. 1993, *Usaha memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Buku II, Cetakan I (Jakarta :Penerbit Pustaka Sinar Harapan).

¹⁰⁸ Permen ATR/BPN Pasal 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021

Era digitalisasi saat ini yang kebijakannya mengarah serba elektronik, sudah saatnya di bidang pertanahan bangun dan berkembang, yang nantinya dapat terintegrasi dengan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis yang masih sedang dilakukan oleh Pemerintah dengan program PTSL-nya. Diharapkan tahun-tahun kedepannya dari hasil PTSL seluruh bidang tanah diwilayah Indonesia yang terdata sebanyak 126 Juta bidang sudah terpetakan semua dan dapat dikeluarkan sertipikat.¹⁰⁹. Pemberlakuan sertipikat-el sudah merupakan suatu keharusan, hanya saja semua tergantung dari kesiapan infrastruktur dan SDM di masing-masing Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota serta kegiatan sosialisasi dilakukan terus kepada masyarakat oleh instansi terkait khususnya BPN.

Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa PPAT memiliki peran dan kewenangan yang sangat penting dalam kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia. PPAT sangat berperan penting dalam perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. PPAT di Kota Kendari dalam proses pelaksanaan pensertipikatan tanah telah melaksanakan kewajiban sesuai dengan peranannya. Kaitannya dengan pensertipikatan tanah secara elektronik, PPAT di Kota Kendari menyatakan tetap mendukung penuh kebijakan ini namun tetap mempertimbangkan hal-hal sekecil apapun dikarenakan masih barunya kebijakan ini dalam pelaksanaannya. Beberapa dasar hukum telah ditetapkan dalam menampung kebijakan ini seperti

¹⁰⁹ Yulia Jaya Nirmawati, 2021, Kepala Biro Hubungan Masyarakat Kementerian ATR/BPN.

Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021, Permen Agraria Nomor 9 Tahun 2019 Permen No. 2 Tahun 2018, dan lain sebagainya.

B. Kendala dan Solusi PPAT dalam Penswertipikatan Tanah Secara Elektronik

1. Kendala PPAT dalam Penswertipikatan Tanah Secara Elektronik

Sebelum melihat dalam sudut pandang digitalisasi, terlebih dahulu PPAT khususnya di Kota Kendari menemui beberapa faktor yang menjadi kendala dalam proses Penswertipikatan Tanah Hak Milik, antara lain adalah:¹¹⁰

- a. Kelengkapan Surat-surat tanah yang tidak lengkap sehingga perlu surat keterangan dari Lurah atau Kepala Desa;
- b. Tidak adanya saksi yang menguatkan terkait batas-batas tanah dalam menentukan objek hak milik, sehingga tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum atas tanah hak milik tersebut.
- c. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tidak jelas sehingga tidak bisa ditentukan besarnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- d. Belum terpenuhinya syarat untuk penswertipikatan tanah karena pembayarannya yang belum lunas. Tentunya, bukti pembayaran yang belum lunas seperti itu tidak dapat digunakan sebagai syarat penswertipikatan karena akan menimbulkan permasalahan berbagai pihak, yakni penjual dan pembeli.

¹¹⁰ Christanty Dwie Hartati, SH, 2009, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jepara.

Faktanya, jika dicermati, seksama maka banyak permasalahan yang terjadi dalam pensertipikatan tanah dan menimbulkan permasalahan besar di kemudian hari, misalnya lemahnya bukti pembayaran jual beli tanah secara hukum untuk persyaratan pensertipikatan tanah karena belum lunasnya pembayaran. Bila dicermati pula bahwa ada faktor-faktor tertentu yang menjadikan pihak penjual dan pembeli bersikeras agar permohonan pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah berhasil. Faktor-faktor tersebut adalah faktor ekonomi (kebutuhan keuangan yang sangat mendesak), dan faktor kepercayaan karena hubungan baik antara penjual dan pembeli.

Melihat dengan sudut pandang digitalisasi proses pensertipikatan tanah secara elektronik, kendala yang dihadapi tentu dibutuhkan penyesuaian waktu untuk regenerasi proses yang sebelumnya secara manual (fisik) menjadi bersistem elektronik. Munculnya berbagai pertimbangan yang menuai pro-kontra terkait regulasi kebijakan ini juga menimbulkan banyak kendala dalam pelaksanaannya.

Penyelesaian pendaftaran tanah terlebih dahulu diutamakan secara serentak dan menyeluruh di seluruh wilayah Indonesia. Adanya rasa takut dan masih belum percaya terhadap keakurasian data dalam sertipikat elektronik, takut kena retas, data bocor, tidak dapat dijadikan jaminan utang di Bank, mempertanyakan kekuatan pembuktian di pengadilan dan adanya budaya rasa nyaman dengan memegang sertipikat dalam bentuk kertas (*analog*), demikian berbagai kegelisahan masyarakat dengan munculnya keinginan Pemerintah untuk menerapkan Sertipikat-el.

Pemberitaan tentang sertipikat tanah elektronik di media sosial yang kecenderungan sangat negatif, membuat panik publik tentang berita penarikan sertipikat tanah asli oleh pegawai Kantor Pertanahan setelah dikeluarkannya *belaid* tersebut.

Kegelisahan masyarakat muncul karena informasi yang diterima baik secara langsung maupun lewat pemberitaan di media cenderung buruk sehingga muncul banyak pertanyaan dikepala mereka. Masyarakat yang awam tentang teknologi tentunya akan mengalami kesulitan dalam proses pensertipitan tanah secara elektronik. Melihat dari sisi pengguna, digitalisasi hanya akan ramah terhadap masyarakat perkotaan dan kelas menengah ke atas, di mana akses teknologi dan infrastrukturnya sudah terbangun. Sebaliknya, warga miskin di perkotaan, di perkampungan, pedesaan akan tertinggal.

Langkah pemerintah ini menuai kritik dari asosiasi pengusaha Realestat Indonesia (REI). Komite Perizinan dan Investasi REI Adri Istambul LG Sinulingga mengatakan bahwa kendala dari peraturan ini adalah belum semua masyarakat punya akses ke teknologi. tidak semua orang memiliki handphone, memiliki komputer. Masyarakat juga harus diedukasi terlebih dahulu, jangan terburu-buru seperti itu.¹¹¹

Kebijakan ini juga memicu pertanyaan lebih jauh, misalnya bagaimana validasi dilakukan, apakah secara sepihak oleh BPN dan pemohon atau cara lain. Bagaimana pula posisi masyarakat dalam validasi.

¹¹¹ Adri Istambul LG Sinulingga, 2021, Komite Perizinan dan Investasi REI.

Pertanyaan ini penting sebab tanah-tanah yang sudah bersertipikat banyak yang bermasalah. Misalnya tidak sesuai ukuran, tumpang-tindih, atau bahkan sedang diperkarakan di pengadilan.

Sedangkan menurut Dewi Kartika yang menilai bahwa Permen tersebut melanggar aturan yang lebih tinggi. “Penerbitan Permen terkait sertipikat elektronik ini melanggar aturan yang lebih tinggi, yakni PP Nomor 24 Tahun 1997 terkait Pendaftaran Tanah, PP Nomor 40 Tahun 1996 terkait HGU, HGB dan Hak Pakai serta UU No.5 Tahun 1960 terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”. Kata Dewi kepada Tempo (Kamis, 4 Februari 2021).¹¹²

Menanggapi pertanyaan-pertanyaan yang muncul dikhalayak umum, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Sofyan A. Djalil mengemukakan bahwa sertipikat tanah elektronik lebih aman dibandingkan dalam bentuk fisik. Meskipun demikian, ia menegaskan bahwa BPN tidak akan menarik sertipikat fisik hingga nantinya dialihkan dalam bentuk elektronik. Sofyan A. Djalil dalam Webinar Arah Kebijakan Pertanahan Pasca-UU Cipta Kerja, Kamis (04/02/2021)¹¹³ menuturkan bahwa banyak kontroversi di masyarakat sehingga seolah-olah sertipikat elektronik ini merugikan. Untuk diketahui, sebenarnya produk elektronik merupakan bentuk yang paling aman. Banyak sekali kesalahpahaman, kekeliruan, orang-orang mengutip di luar konteks. Saya tegaskan, BPN

¹¹² <https://nasional.tempo.co> Kamis, 4 februari 2021

¹¹³ <https://www.kompas.com>. Kamis, 4 februari 2021 21:26 WIB.

tidak akan pernah menarik sertipikat sampai transformasi dalam bentuk elektronik.

2. Solusi dan Upaya PPAT dalam Pensertipikatan Tanah Secara Elektronik

Berdasarkan faktor-faktor yang menjadi kendala secara umum dalam Pensertipikatan Tanah, dapat diatasi dengan cara sebagai berikut :

a. Melengkapi berkas dengan surat keterangan tanah yang akan dibuatkan sertipikatnya. Sebagaimana telah dijelaskan bahwa syarat untuk mengajukan permohonan pendaftaran tanah adalah:

- 1) Surat permohonan dari pemilik tanah untuk melakukan pensertipikatan tanah miliknya.
- 2) Surat kuasa apabila kepengurusannya dikuasakan kepada orang lain.
- 3) Identitas diri pemilik tanah (pemohon), yang dilegalisir oleh pejabat umum yang berwenang dan atau kuasanya.
- 4) Bukti hak atas tanah yang dimohonkan, yakni: surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan; sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan PMA No. 9/1959; surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat PPAT

yang tanahnya belum dibukukan disertai atas hak yang dialihkan, dan lain-lain.

- 5) Bukti lainnya apabila tidak ada surat bukti kepemilikan, berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik lebih dari 20 tahun secara terus menerus dan surat keterangan Kepala Desa/Lurah disaksikan 2 orang tetua adat/penduduk setempat;
 - 6) Surat pernyataan telah memasang tanda batas;
 - 7) Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan;
 - 8) Fotokopi SK Ijin Lokasi dan surat keterangan lokasi apabila pemohon adalah badan hukum.
- b. Melengkapi kesaksian terhadap batas-batas tanah yang akan dibuatkan sertifikatnya.
- c. Mengurus NJOP tahun berjalan ke Kantor PBB.

Ketidapahaman tentang prosedur pengurusan sertifikat hak atas tanah secara elektronik tentunya dengan menjelaskannya kepada masyarakat agar mereka dapat memahami bahwa memang demikianlah pendaftaran tanah di era modernisasi digital saat ini yang mana hampir semua aspek bersistem secara elektronik.

Mengenai banyaknya pendapat pro-kontra yang terjadi akibat dari penerbitan sertifikat elektronik ini, adalah hal yang menjadi tantangan bagi para PPAT itu sendiri dalam meyakinkan masyarakat tentang

pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik. PPAT Hardianti Fahli S.H.,M.Kn. menegaskan bahwa kebijakan yang telah ditetapkan ini tetap akan didukung sepenuhnya namun perlu adanya sosialisasi terlebih dahulu terkait proses pelaksanaan pensertipikatan tanah secara elektronik.¹¹⁴ Dengan adanya sosialisasi dan komunikasi terhadap masyarakat yang buta akan elektronik khususnya masyarakat awam mengenai penerapan pelayanan pertanahan berbasis elektronik, maka masyarakat akan mendapatkan informasi pensertipikatan tanah secara elektronik.

Ketidakhahaman masyarakat atau pemohon tentang prosedur pengurusan sertipikat tanah secara elektronik memang sudah wajar terjadi. Tentunya untuk mengatasi kendala dalam pensertipikatan tanah harus dengan cara menjelaskannya kepada pihak pemohon agar mereka memahami bahwa memang demikianlah urutan pendaftaran tanah untuk memperoleh sertipikatnya.

Kepastian dan perlindungan hukum dalam penerbitan sertipikat tanah secara elektronik telah diatur oleh pemerintah. Hukum tentang PPAT, hukum tentang pensertipikatan tanah, dan hukum tentang bidang-bidang yang berkaitan dengan hukum-hukum tersebut bersumber pada norma dasar, yakni Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dengan demikian, terjamin adanya kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum kepada siapapun melalui undang-undang dan peraturan tersebut. Terkait keamanan data masyarakat tidak perlu takut karena seluruh data, informasi dan/atau

¹¹⁴ Wawancara tanggal 10 Juni 2022 di Jl. Laode Hadi, Bende, Kec. Kadia, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara

dokumen elektronik akan disimpan lengkap pada pangkalan data sistem elektronik di pemerintah setempat dalam hal ini BPN.

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum harus mengandung makna penalaran positivisme hukum, artinya kegiatan berpikir problematis secara positif.¹¹⁵ Tujuan kepastian hukum mutlak untuk dicapai agar dapat melindungi kepentingan umum (yang mencakup juga kepentingan pribadi) dengan fungsi sebagai penggerak utama penegak keadilan dalam masyarakat, menegakkan kepercayaan warga negara kepada penguasa (pemerintah), dan menegakkan wibawa penguasa dihadapan pandangan warga negara.¹¹⁶

Kepastian hukum harus berdasarkan sebuah fakta, bahwa bukti-bukti kepemilikan tanah memang benar tercatat dengan jelas dalam pembuktiannya sehingga apabila ditemukannya perilaku penyalahgunaan kewenangan, maka alat bukti tersebut mampu menjelaskannya, hal tersebut harus diperhatikan mengingat data masyarakat sebagai pemilik tanah yang bersistem secara elektronik harus benar-benar terjaga keamanannya dan terjamin perlindungan hukumnya oleh pemerintah.

Realita dalam melaksanakan tugasnya, PPAT memang sering harus menentukan pilihan, apakah harus tunduk kepada ketentuan hukum, ataukah harus menggunakan kebijakan karena kompleksnya permasalahan yang tidak tertampung dalam ketentuan hukumnya. Secara sosiologis, PPAT tidak saja berperan sebagai pejabat umum yang tunduk kepada

¹¹⁵ Gustav Radbruch, 1950. *Legal Philosophy, in the Legal Philosophies of Lask, Radbruch and Dabin*, translated by Kurt Wilk, Massachusetts: Harvard University Press.

¹¹⁶ A. Ridwan Halim, 1987, *Evaluasi Kuliah Filsafat Hukum*, Ghalia Indonesia: Jakarta, hlm. 166.

ketentuan hukum, tetapi di sisi lain PPAT juga merupakan individu yang hidup di masyarakat serta sebagai makhluk sosial yang harus peduli terhadap kepentingan yang bersifat sosial. Tindakan PPAT yang menyelesaikan masalah pensertipikatan tanah dengan memadukan berbagai ketentuan hukum ini akan menimbulkan problematika, yakni apakah hal itu dapat menjamin perlindungan dan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa PPAT di kota Kendari secara umum sering mengalami kendala-kendala berupa ketidaklengkapan berkas sehingga membutuhkan surat keterangan tambahan dari pemerintahan setempat, juga munculnya permasalahan besar dikemudian hari dikarenakan lemahnya bukti pembayaran (karena belum lunasnya pembayaran) jual beli tanah secara hukum sebagai persyaratan pensertipikatan tanah.¹¹⁷

Kendala PPAT khususnya di kota Kendari dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah secara elektronik yakni masih butuhnya kematangan dalam melaksanakan proses ini, dalam artian membutuhkan waktu dalam meyakinkan masyarakat bahwa pensertipikatan tanah secara elektronik tersebut aman dan dijamin kepastian hukumnya oleh pemerintah. PPAT di kota Kendari menegaskan bahwa kebijakan yang telah ditetapkan ini tetap akan didukung sepenuhnya namun upaya yang perlu dilakukan adalah

¹¹⁷ Wawancara tanggal 10 Juni 2022 di Jl. Laode Hadi, Bende, Kec. Kadia, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara.

perlu adanya sosialisasi terlebih dahulu terkait proses pelaksanaan pensertipikatan tanah secara elektronik.



Contoh Sertipikat Elektronik dan Akta

Berikut contoh gambar sertipikat elektronik :

SERTIPIKAT INI DITERBITKAN OLEH KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL

 a) KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

 b)

XXXXXX-n c) DI ... xxx | dd.mm.yyyy  d)

SERTIPIKAT^{e)}
HAK .../TANAH WAKAF^{f)}
NIB:^{g)}

Hak ... ini terletak di Jalan ..., Desa/Kelurahan ..., Kecamatan ..., Kabupaten/Kota ..., Provinsi ... seluas ... dengan jangka waktu ...^{h)}

PEMEGANG HAK ... /NAZHIR/ :ⁱ⁾

Berdasarkan^{j)}

BATASAN:
1.
2.^{k)}

KEWAJIBAN:
1.
2.^{l)}

BIDANG TANAH/DENAH/RUANG:

 m) Bidang tanah ini telah diukur berdasarkan Surat Ukur/Gambar Denah/Surat Ukur Ruang tanggal ...ⁿ⁾

 o)

CATATAN:
.....^{p)}

.....^{q)}

(Jabatan yang mengesahkan)
.....^{r)}
(spesimen tanda tangan elektronik)
(Nama pejabat yang mengesahkan)
NIP :

Kantor Pertanahan ...
Alamat

Perhatian:
- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSR-E
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait,
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUHP Pidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp.12 Miliar

 Balai Sertifikasi Elektronik

Sumber : Kementerian ATR/BPN Republik Indonesia

Jenis Hak akan menyesuaikan hak atas tanah yang akan diberikan
Nomor Identifikasi Bidang (NIB) merupakan Single ID yang menjadi referensi seluruh kegiatan pendaftaran tanah

Kode unik/hashcode merupakan kode unik/hashcode atas dokumen elektronik yang diterbitkan, yang disambung dengan Edisi penerbitan Dokumen Elektronik

Logo Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional sejajar dengan **Lambang Garuda**

RRR (RIGHT, RESTRICTION AND RESPONSIBILITY) dicantumkan dalam Sertipikat

Gambar Bidang Tanah, dilengkapi dengan Keterangan Surat Ukur dan **QRCode** menuju **Surat Ukur Elektronik**

Perhatian berisikan pengetahuan terkait ketentuan dokumen elektronik kepada pemegang Sertipikat yang berbentuk Dokumen Elektronik ini

Lambang BSrE sebagai penyedia TTE. BSrE merupakan instansi penyelenggara Tanda Tangan Elektronik

QRCode merupakan data *encrypt id* Sertipikat-el digunakan untuk mengakses informasi langsung Sertipikat-el melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian

Pola Garis Halus Bergelombang yang menjadi *background* Sertipikat Elektronik, yang menunjukkan pola pelayanan yang berkelanjutan (kontinuitas). **Watermark** logo Kementerian ditempatkan di tengah. Ditambah **Pola Tulisan Warna Merah Pada Sisi Kiri Dokumen**

Tanda Tangan Elektronik diperkenalkan dengan gaya **Classic Modern** yakni bentuk Spesimen Tanda Tangan dilengkapi Cap Kantor Pertanahan

Melayani, Profesional, Terpercaya

C. Contoh Akta PPAT (Oleh PPAT Hardianti Fahli S.H., M.Kn./
Responden)

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(P.P.A.T)

AKTA HIBAH

Nomor : 00/2021

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Rabu, ----- tanggal 05 (lima). -----

bulan Mei ----- tahun 2021 (dua ribu dua puluh satu). -----

Hadir dihadapan saya, **Sarjana Hukum., Magister Kenotariatan,-----**

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

- I. Tuan **AMIN**, lahir di Kendari, pada tanggal 24-12-1004 (dua puluh empat Desember seribu sembilan ratus puluh) Warga Negara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di Jalan Nomor 45, Rukun Tetangga 000, Rukun Warga 000, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, Nomor Induk Kependudukan (NIK): 74000001.

- Menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari Istrinya yang turut hadir dan menandatangani akta ini yaitu nyonya **YANTI**, lahir di Ke, pada tanggal 22-00-1900 (dua puluh dua

September seribu sembilan ratus), Warga Negara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di Jalan Nomor 45, Rukun Tetangga 000, Rukun Warga 000, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, Nomor Induk Kependudukan (NIK): 7000000000000001. -----

“Selaku **PEMBERI HIBAH** selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**”.

II. Nyonya **KIKI**, lahir di Kendari, pada tanggal 10-07-1901 (sepuluh Juli seribu sembilan ratus puluh) Warga Negara Indonesia, Karyawan BUMN, bertempat tinggal di Jalan Nomor 45 , Rukun Tetangga 000, Rukun Warga 000, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, Nomor Induk Kependudukan (NIK): 7000000000000002. “Selaku **PENERIMA HIBAH** selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**” --

- Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat.-----

- Oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini. -----

- Pihak Pertama menerangkan dengan ini menghibahkan kepada Pihak

Kedua, dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini menerima hibah dari Pihak Pertama yaitu : -----

- Hak Milik Nomor : 00000/, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, Nomor : 00000/0000, tertanggal 00-00-2000, seluas 000 M² (puluh delapan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 00.00.00.00.00000, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan

SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : -----

00.00.000.000.003-0000.0, terletak di : -----

- Propinsi :
- Kota :
- Kecamatan :
- Kelurahan :
- Jalan :

Hibah ini meliputi pula : -----

Sebidang tanah bangunan serta segala turutannya yang sekarang ada dan/atau yang mungkin dikemudian hari didirikan diatas tanah tersebut,tanpa ada yang dikecualikan. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut -

“Objek Hibah”. -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa penghibahan -----

ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini objek hibah yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek hibah tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Objek hibah tersebut diterima oleh Pihak Kedua menurut keadaannya sebagaimana didapatinya pada hari ini dan Pihak Kedua dengan ini menyatakan tidak akan mengadakan segala tuntutan mengenai kerusakan dan/atau cacat yang tampak dan/atau tidak tampak. -----

----- Pasal 3-----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan hibah ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal ---- 03-05-2021 (lima Mei dua ribu dua puluh satu), yang asli surat tersebut dilekatkan pada minuta akta ini. -----

----- Pasal 4-----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek hibah dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut.-----

----- Pasal 5 -----

Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk menghadap kepada Instansi yang berwenang guna mengurus balik nama sertipikat tersebut ke atas nama Pihak Kedua, kuasa mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akta ini. -----

----- Pasal 6 -----

- a. Pemberi Hibah dengan ini menjamin kepada Penerima Hibah bahwa identitas pemberi hibah adalah benar adanya dan

berwenang untuk melakukan tindakan hukum dalam hibah ini dan jika dikemudian hari hal tersebut tidak benar maka semua itu menjadi tanggung jawab pemberi hibah dan membebaskan penerima hibah dan Pejabat PPAT dari segala tuntutan hukum. --

b. Kedua belah pihak dalam akta ini menyatakan telah meninjau dan mengetahui betul objek hibah dimaksud, sehingga dengan ini saling membebaskan dari segala tuntutan dikemudian hari. --

c. Bilamana dikemudian hari terdapat gugatan terhadap akta hibah ini, maka yang menanggung segala akibatnya adalah Pihak Pertama dan Kedua, dan kedua belah pihak membebaskan PPAT dari segala tuntutan dikemudian hari.--

d. Kedua belah pihak dalam akta hibah ini menyatakan akan menyelesaikan pembayaran Pajak-Pajaknya bila ternyata dikemudian hari dianggap kurang bayar oleh pihak yang berwenang. -----

----- Pasal 7 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri di Kendari di Kota Kendari.-----

----- Pasal 8 -----

Biaya Pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Penerima Hibah. -----

Akhirnya turut hadir dihadapan saya, Pejabat, yaitu : -----

1. Tuan **ANTO**, lahir di Kendari, pada tanggal 21-00-1900 (Warga Negara Indonesia, Belum/Tidak Bekerja, bertempat tinggal di Jalan Nomor 45, Rukun Tetangga 000, Rukun Warga 000, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Nomor Induk Kependudukan (NIK): 7000000000020001. -----
2. Nona **ANI**, lahir di Kendari, pada tanggal 05-00-2000 (Warga Negara Indonesia, Pelajar/Mahasiswa, bertempat tinggal di Jalan Nomor 45, Rukun Tetangga 000, Rukun Warga 000, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Nomor Induk Kependudukan (NIK): 7000000000000001. -----

Selaku anak-anak dari Pemberi Hibah, yang telah mengetahui, menyetujui dan mengerti tentang isi akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nona **NUR**, lahir di Kendari, pada tanggal 18-01-1906 (delapan belas januari seribu sembilan ratus sembilan puluh), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kelurahan Tumpas, Rukun Tetangga 000, Rukun Warga 000, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Konawe, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 7000000002. -
2. Tuan **ALI**, lahir di Warambe, pada tanggal 06-04-1998 (enam April seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Desa Warambe, Rukun Tetangga 000, Rukun Warga 000, Kecamatan Parigi, Kabupaten Muna, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 7000000000000001. ---

- sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, -----
maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan -----

oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini -----
ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak kedua, para
saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu -----
1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan -----
1 (satu) rangkap lembar kedua disimpan kepada Kepala Kantor -----
Pertanahan Kota Kendari, untuk keperluan pendaftaran peralihan hak
akibat hibah dalam akta ini. -----

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA



PERSETUJUAN ISTRI

YANTI

PERSETUJUAN ANAK-ANAK



Pejabat Pembuat Akta Tanah

Hardianti Fahli, S.H., M.Kn.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka penelitian ini dapat disimpulkan:

1. Peran dan kewenangan PPAT dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah secara elektronik. Berkenaan dengan peran dan kewenangan yang merupakan bagian dari tugas PPAT dalam pelaksanaan Pensertipikatan Tanah secara Elektronik, PPAT di Kota Kendari telah melaksanakan kewajiban sesuai dengan tupoksinya. PPAT sangat berperan dalam memberikan kepastian dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. PPAT Kota Kendari juga mendukung adanya sertipikat tanah secara elektronik agar bisa bersinergi dengan perkembangan teknologi namun tetap perlu memperhatikan sistemnya agar dapat dengan mudah di pahami oleh masyarakat umum khususnya masyarakat awam. PPAT Kota Kendari dalam melaksanakan tugasnya tetap mengacu pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018.
2. Kendala-kendala PPAT dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah secara elektronik. PPAT dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah menemukan kendala-kendala yakni berkas-berkas yang dikumpulkan

oleh pemohon tidak lengkap dan belum memenuhi syarat yang telah ditentukan. Kemudian dengan beralihnya era digitalisasi yang bersistem elektronik, maka masih butuhnya proses penyesuaian dan sosialisasi kepada masyarakat dikarenakan banyaknya pertanyaan-pertanyaan pro dan kontra yang muncul dikepala masyarakat tentang perubahan sistem pendaftaran tanah ini secara elektronik. Solusi dan Upaya yang dilakukan PPAT dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah secara elektronik. PPAT di Kota Kendari dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah mendukung adanya kebijakan ini dengan ikut berupaya mensosialisasikan kepada masyarakat bahwa sistem pendaftaran tanah elektronik ini lebih memudahkan dan dijamin keamanannya sesuai tinjauan hukum yang berlaku di Indonesia.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka dapat disarankan bahwa:

1. Seyogyanya diharapkan untuk semua PPAT khususnya PPAT di Kota Kendari tetap menjalani peran dan kewenangannya sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta tetap mendukung setiap kebijakan yang ada dan memberikan masukan jika ada, khususnya terkait rencana pengalihan digitalisasi penerbitan sertipikat tanah secara elektronik.
2. Seyogyanya memperkecil hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan Pensertipikatan Tanah secara elektronik, penting sekali adanya sosialisasi secara periodik dari pihak Badan Pertanahan Nasional

khususnya sosialisasi terkait penerbitan sertipikat tanah secara elektronik.

3. Seyogyanya mengatasi penghambat dalam pelaksanaan pensertipikatan Tanah Hak Milik, PPAT Kendari berpedoman pada pokok permasalahannya. PPAT mengembalikan berkas permohonan bagi yang persyaratannya kurang dan salah kepada pemohonnya sehingga tidak menyimpang dari persyaratan hukum yang harus dipenuhi oleh pihak yang berkepentingan dalam pensertipikatan tanah yang bersangkutan. Dengan demikian kepastian dan perlindungan hukum dapat terjaga.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Al-Qur'an dan Al-Hadits

Adrian Sutedi, Hukum Hak Tanggungan, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Adri Istambul LG Sinulingga, 2021, Komite Perizinan dan Investasi REI.

Ahmad Baiquni, 1996, Al-Qur'an dan Ilmu Pengetahuan Kealaman (Jakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa), hal. 6

Ali, Zainuddin, (2018), *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika.

Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I, Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahan, Cetakan Pertama. Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002.

Aprini, E. (2007). *Kepastian Hukum Sertipikat Hak atas Tanah Kaitannya dengan Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Univeristas Diponegoro.

Arba, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

A.Ridwan Halim, 1987, *Evaluasi Kuliah Filsafat Hukum*, Ghalia Indonesia: Jakarta, hlm. 166.

Atmosudirjo, Prajudi, (2014), *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta : Galia Indonesia.

Bachtiar, (2018), *Metode Penelitian Hukum*, Tangerang Selatan : UNPAM Press

Badan Pusat Statistik Jakarta Pusat , 2020. *Statistik Indonesia Tahun 2020*. Jakarta Pusat : Badan Pusat Statistik

- Boedi Harsono, *Hukum Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Agraria Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Hukum Tanah Nasional, (Jakarta: Jambatan, 2002), hlm. 72.
- Boedi Harsono, 2002, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Edisi Revisi, Cetakan ke-15, Djambatan, Jakarta
- Boedi Harsono, 2003, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan, hlm. 12; sebagaimana dikutip kembali oleh Dona Christin,
- Darwin Ginting, *Wakil Ketua Tim Pakar Pengurus Pusat IPPAT*, 2021
- Donald Albert Rumokoy dan Frans Maramis, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Dr. Habib Adjie, SH, M.Hum, Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010) hal. 103
- Effendi Perangin, Hukum Agraria Di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum), PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Yogyakarta: Liberty, 2013.
- Farida Indrati, Maria, (2007), Ilmu Perundang-undangan: Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan, Yogyakarta : Kanisius.
- Gustav Radbruch, 1950. *Legal Philosophy, in the Legal Philosophies of Lask, Radbruch and Dabin, translated by Kurt Wilk*, Massachusetts: Harvard University Press.
- Habib Adjie, Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT), Bandung: Citra Aditya, 2009.
- Hadisiswati, I. (2014). Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 2(1). <https://doi.org/10.21274/ahkam.2014.2.1.118-146>
- Herlien Budiono, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.
- Husni Thamrin, Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris, Yogyakarta: Laksbag Pressindo, 2011.

- Indroharto. *Usaha memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Buku II, Cetakan I (Jakarta :Penerbit Pustaka Sinar Harapan , 1993).
- Indroharto, 2002, *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan TataUsaha Negara*, Buku I, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan.
- Linda M. Sahono, “Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya” *Jurnal Perspektif*, Edisi No.2, Vol.17, (2012), hlm.92.
- Lubis, M. Solly, (1994), *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung : Mandar Maju.
- Mhd.Yamin Lubis & Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan Kedua. Bandung : CV.Mandar Maju, 2010.
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-akta Tanah*, Yogyakarta: Karya Media, 2014.
- Mutafaqun Alaih, *Riyadush Shalihin*, No. 206.
- Perangin-angin, Effendi, 1994. *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata* Edisi Revisi, Bandung: Alumni, 2010.
- Ridwan H.R., 2010, *Hukum Administrasi Negara* Edisi Revisi, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Soemitro, Ronny Hanitijo, (1994), *Metode Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Jakarta : Ghalia.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003.
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002)
- Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta: Prenadamedia, 2016.
- Yubaidi, R.S. (2019). *Faktor Kesiapan PPAT dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*. Universiti Kebangsaan Malaysia.

Yulia Jaya Nirmawati, 2021, Kepala Biro Hubungan Masyarakat Kementerian ATR/BPN.

B. JURNAL DAN KARYA TULIS ILMIAH

Angraeni, dkk (2020), Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, Bali : Universitas Udayana

Erfa R, 2020, Digitalisasi Administrasi Pertanahan Untuk Mewujudkan Percepatan Pembangunan Nasional Perspektif Kebijakan Hukum (Legal Policy), Kalimantan Selatan.

Estiwulan, (2009), Peranan PPAT Dalam Pelaksanaan Pensertipikatan tanah hak milik di Kabupaten Jepara, Semarang : Universitas Diponegoro

Orades. M.D, (2017), Autentisitas Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Sebagai Alat Bukti Tertulis Yang Sempurna, Yogyakarta : UII Yogyakarta

Toga Abdian, (2015), Kekuatan Hukum Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti, Yogyakarta : Universitas Islam Indonesia

Rajab, dkk. Sertifikat Hak Atas Tanah dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah, Universitas Diponegoro, Semarang.

Saraswati, dkk. 2018, Kedudukan Hukum Akta PPAT Setelah Terbitnya Sertipikat Karena Peralihan Hak Atas Tanah. Universitas Udayana, Bali.

Silviana, (2021), Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia, Semarang : Universitas Diponegoro.

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006) (Jakarta: Media Makmur Majumandiri, 1997).

Permen ATR/BPN Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018

Permen ATR/BPN Pasal 9 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019

Permen ATR/BPN Pasal 1 ayat (8) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021

Permen ATR/BPN Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019

Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, (1945)

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

D. INTERNET

Kamus Besar Bahasa Indonesia Daring (KBBI), <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/peran>, diakses tanggal 1 November 2021, Pukul 20.16. WITA.

<https://nasional.tempo.co> Kamis, 4 februari 2021

<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalam-hukum>
/Diakses pada tanggal 30 November 2021, Pukul 05.02 WITA

<https://shallmanalfarizy.com/mengenal-pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat/>,
diakses tanggal 28 Desember 2021. Pukul 21.07 WITA.

<https://www.kompas.com>. Kamis, 4 februari 2021 21;26 WIB.

<https://www.merdeka.com/quran/an-nur/ayat-42>

<https://www.merdeka.com/quran/al-hadid/ayat-2>

<https://www.merdeka.com/quran/al-anbiya/ayat-80-81>

<http://www.situs-indonesia.com/detail/545/kamus-besar-bahasa-indonesia-online.html>