

**IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI SECARA
ELEKTRONIK OLEH NOTARIS SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KENDAL
TESIS**

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar

Magister Kenotariatan (M.Kn)



Oleh:

NAMA : WISNU MARETA NUGRAHA
NIM : 21302000085
Program Studi : Magister Kenotariatan

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

**IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI SECARA
ELEKTRONIK OLEH NOTARIS SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI
KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KENDAL**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar

Magister Kenotariatan (M.Kn)



Oleh :
NAMA : WISNU MARETA NUGRAHA
NIM : 21302000085
PROGRAM STUDI : MAGISTER KENOTARIATAN

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

**IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI SECARA
ELEKTRONIK OLEH NOTARIS SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN
KENDAL**

Oleh :

**NAMA : WISNU MARETA NUGRAHA
NIM : 21302000085
PROGRAM STUDI : MAGISTER KENOTARIATAN**

Disetujui Oleh :
Pembimbing,
Tanggal



Dr. Hj. Setyawati SH..M.Hum
NIDK : 8808823420

Mengetahui,
Sekretaris Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)



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

**IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI SECARA
ELEKTRONIK OLEH NOTARIS SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KENDAL**

Oleh :

NAMA : WISNU MARETA NUGRAHA
NIM : 21302000085
PROGRAM STUDI : MAGISTER KENOTARIATAN

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

Tim Penguji
Ketua,


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

NIDN : 0620046701

Anggota


Dr. Hj. Setyawati, S.H., M.Hum.

NIDK: 8808823420

Anggota


Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDK:8905100020

Mengetahui,
Sekretaris Program Magister (S2) Kenotariatan




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

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

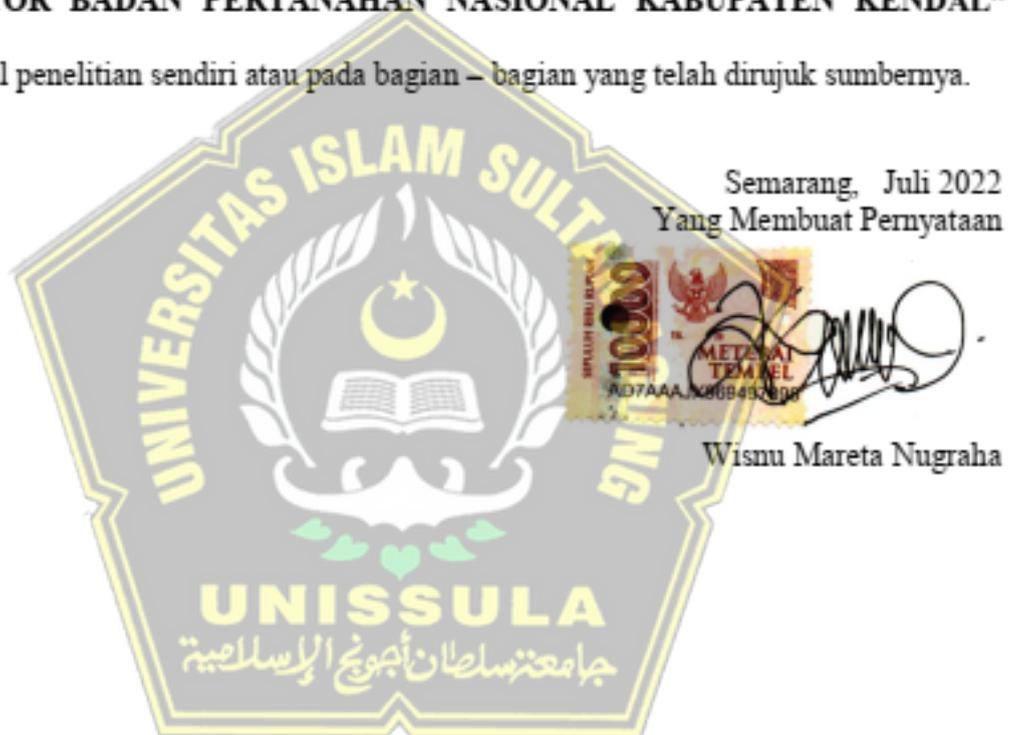
Nama : Wisnu Mareta Nugraha

NIM : 21302000085

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **“IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI SECARA ELEKTRONIK OLEH NOTARIS SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KENDAL”** adalah hasil penelitian sendiri atau pada bagian – bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Semarang, Juli 2022
Yang Membuat Pernyataan



Wisnu Mareta Nugraha

ABSTRAK

Bahwa Tesis ini meneliti tentang **IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI SECARA ELEKTRONIK OLEH NOTARIS SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KENDAL** dengan rumusan masalah yaitu tahapan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah Sertifikat Elektronik, Efektivitas dari Sertifikat Elektronik serta Kendala serta Solusinya dalam pelaksanaan pendaftaran Sertifikat Elektronik. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis tahapan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah Sertifikat Elektronik, Efektivitas dari Sertifikat Elektronik serta Kendala serta Solusinya dalam pelaksanaan pendaftaran Sertifikat Elektronik. Manfaat dan kegunaan penelitian ini berupa manfaat teoritis dan manfaat praktis, dengan menggunakan metode penelitian yang normatif.

Penelitian ini merupakan penelitian normatif. Dengan cara menganalisis atau mengkaji suatu Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan berkompeten untuk digunakan sebagai dasar untuk melakukan pemecahan masalah. Objek penelitian Tesis ini adalah tentang Prosedur pendaftaran Sertifikat Elektronik sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah dengan beberapa tinjauan pustaka di antaranya tinjauan tentang hak atas tanah, tinjauan tentang pendaftaran tanah, tinjauan tentang Sertifikat, kemudian tinjauan tentang Pembuktian. Sedangkan sumber bahan hukum yang digunakan terbagi menjadi dua yaitu bahan hukum primer dan sekunder, dalam penelitian Skripsi ini pengumpulan bahan hukum dengan cara studi kepustakaan yaitu dengan menganalisis peraturan Perundang-undangan dan diharapkan dapat menjadi penelitian yang bersifat normatif.

Berdasarkan hasil penelitian, prosedur penerbitan Sertifikat Elektronik haruslah mengacu kepada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bagi tanah yang belum terdaftar dan belum memiliki bukti fisik dan yuridis sesuai dengan pasal 11 dan 12. Kemudian untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik atau pergantian Sertifikat yang analog menjadi sertifikat Elektronik mengacu pada Peraturan Menteri Tata ruang kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik yaitu pasal 2 selanjutnya di keluarkanlah aturan pelaksanaannya yaitu Peraturan pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah yaitu pasal 84, selanjutnya kekuatan Sertifikat Elektronik sebagai bukti autentik penguasaan hak atas tanah termasuk kedalam perluasan alat bukti surat yaitu dalam pasal 1866 kitab hukum perdata dan Sertifikat hak atas tanah dapat di batalkan ke autentikannya jika tidak memenuhi Unsur-unsur sebuah akta autentik sesuai dengan ketentuan pasal 1868 kitab hukum perdata dan selanjutnya dapat di batalkan jika setelah 5 tahun diterbitkannya sebuah Sertifikat ada yang merasa keberatan dapat melakukan gugatan ke kantor Badan Pertanahan Nasional atau ke pengadilan sesuai dengan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Kata kunci : Sertifikat Elektronik, prosedur penerbitan Sertifikat, Manfaat Sertifikat Elektronik.

ABSTRACT

That this thesis examines the IMPLEMENTATION OF THE FIRST TIME LAND REGISTRATION ELECTRONICALLY BY A NOTARY AS THE OFFICIAL OF THE LAND DEED PRODUCER AT THE OFFICE OF THE NATIONAL LAND REGISTRATION OF KENDAL REGENCY with the formulation of the problem, namely the stages in the implementation of the Electronic Certificate land registration, the effectiveness of the Electronic Certificate as well as the Constraints and Solutions in implementing the registration. Electronic. The purpose of this study was to identify and analyze the stages in the implementation of Electronic Certificate land registration, the Effectiveness of Electronic Certificates and the Constraints and Solutions in the implementation of Electronic Certificate registration. The benefits and uses of this research are in the form of theoretical benefits and practical benefits, using normative research methods.

This research is a normative research. By analyzing or reviewing a valid and competent statutory regulation to be used as a basis for solving problems. The research object of this thesis is about the Electronic Certificate registration procedure as authentic evidence of land rights control with several literature reviews including a review of land rights, a review of land registration, a review of certificates, then a review of evidence. While the sources of legal materials used are divided into two, namely primary and secondary legal materials, in this thesis research the collection of legal materials by means of library research is by analyzing the legislation and is expected to be a normative research.

Based on the results of the research, the procedure for issuing Electronic Certificates must refer to Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration for land that has not been registered and does not have physical and juridical evidence in accordance with articles 11 and 12. Then to obtain an Electronic Certificate or replacement of an analogue certificate becoming an Electronic certificate refers to the Regulation of the Minister of Spatial Planning of the Head of the National Land Agency Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates, namely Article 2, then the implementing regulations are issued, namely Government Regulation Number 18 of 2021 concerning management rights, land rights, apartment units and land registration namely Article 84, furthermore the power of Electronic Certificates as authentic evidence of control over land rights is included in the expansion of documentary evidence, namely in Article 1866 of the Civil Code and Certificates of Land Rights can be canceled for authenticity if they do not meet the Elements of The element of an authentic deed is in accordance with the provisions of Article 1868 of the Civil Code and can subsequently be canceled if after 5 years of the issuance of a Certificate there are objections to being able to file a lawsuit to the National Land Agency office or to the court in accordance with Article 32 paragraph (2) Government Regulation No. 24 of 1997 concerning land registration.

**Keywords : Electronic Certificate, Certificate issuance procedure,
Benefits of Electronic Certificate**

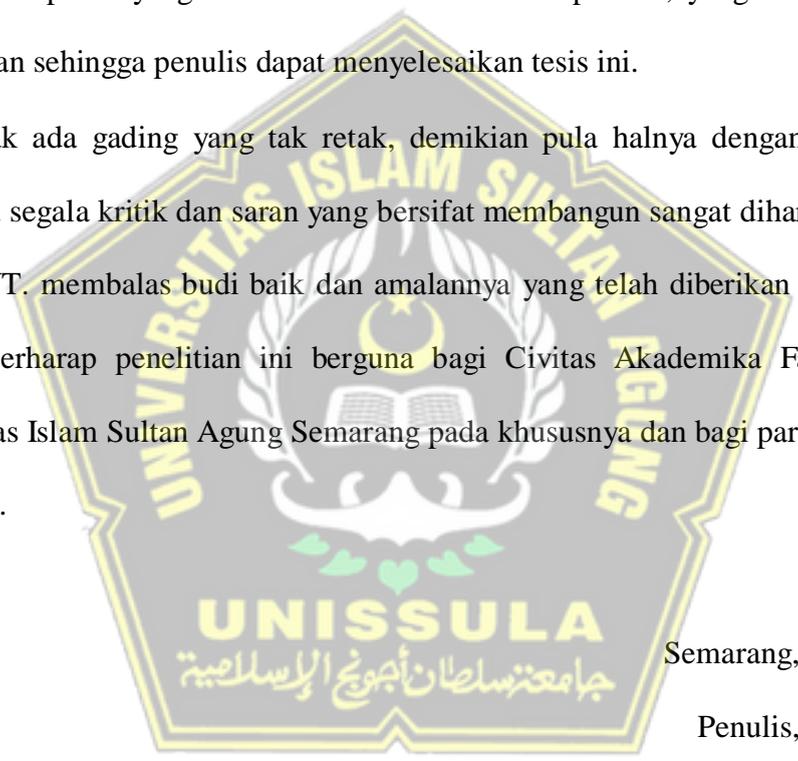
KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul : **“IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI SECARA ELEKTRONIK OLEH NOTARIS SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KENDAL”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari Penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto., S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang ;
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz., S.H., M.H, selaku Sekretaris Program Magister Ilmu Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Ibu Dr. Hj. Setyawati S.H., M.Hum Dosen Pembimbing Tesis saya yang berkenan membimbing saya hingga tesis saya dapat selesai dengan baik;
4. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;

5. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;
6. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
7. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.



Semarang, Juli 2022

Penulis,

Wisnu Mareta Nugraha

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Kerangka Konseptual	7
F. Kerangka Teori.....	10
G. Metode Penelitian.....	12
H. Sistematika Penulisan.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19
A. Tinjauan Umum Implementasi	19
B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah	20
C. Tinjauan Umum Sertifikat Tanah	25
D. Tinjauan Umum Notaris	32
E. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	42
F. Tinjauan Umum Kantor Pertanahan Nasional	48
F. Tinjauan Umum tentang Kabupaten Kendal	58

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	63
A. Tahapan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sertifikat Elektronik	63
B. Efektivitas Sertifikat Elektronik serta Produk Sertifikat Elektronik	75
C. Kendala dan Solusi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Sertifikat Elektronik ..	79
BAB IV PENUTUP	86
A. Simpulan	86
B. Saran.....	88
DAFTAR PUSTAKA	90



BAB I

PENDAHULUN

A. Latar Belakang Masalah

Sertifikat tanah merupakan dokumen bukti hak kepemilikan atas tanah sebagai produk akhir dari proses pendaftaran tanah. Lembaga pendaftaran tanah sendiri di Indonesia baru ada pada tahun 1960 saat diberlakukannya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah. Lembaga ini lahir karena perintah dari UUPA, bahwa salah satu tujuan diterbitkan UUPA (Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria) adalah memberikan jaminan kepastian Hukum bagi hak atas tanah rakyat Indonesia. Pasal 19 UUPA mengamanatkan bahwa jaminan kepastian Hukum tersebut akan terwujud dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.¹

Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk memberikan jaminan kepastian Hukum (*rechts kadaster*) hak atas tanah dan perlindungan Hukum kepemilikan tanah. Karena, dengan melakukan pendaftaran tanah, maka pemilik bidang tanah tersebut akan mendapatkan dokumen tanda bukti hak sebagai alat bukti kepemilikan atas yang datanya dijamin kepastian Hukumnya. Dokumen tanda bukti hak tersebut yang oleh PP NO 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997 disebut dengan Sertifikat Tanah. Sertipikat tanah oleh UUPA diberi daya pembuktian yang kuat (Pasal 19 ayat (2) huruf c). Artinya bahwa sertipikat ini daya pembuktiannya adalah tidak mutlak tetapi kuat, bahwa sepanjang data fisik dan data yuridis. Sesuai dengan Buku Tanah dan Surat Ukur maka dianggap sebagai data yang benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya di Pengadilan. Implikasinya di Indonesia sertipikat tanah masih dapat diubah apabila ada cacat Hukum dan/ atau cacat administrasi dalam penerbitannya. Pilihan

¹ Rabu (10/11/2021). Artikel ini telah tayang di Kompas.com dengan judul "Baru 82 Juta Bidang.Tanah.Tersertifikasi",Klikuntukbaca:<https://properti.kompas.com/read/2020/12/10/164926321/baru-82-juta-bidangtanah-tersertifikasi>.

ini diambil dalam rangka memberikan perlindungan Hukum terhadap orang yang memperoleh/memiliki tanah dengan itikad baik Pasal 32 PP 24 Tahun 1997.

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. Dibiidang Pertanahan dalam rangka mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan mulai untuk menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik, sampai pada menuju dokumen yang dihasilkan berbentuk dokumen elektronik. Peluncuran sertifikat 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. Hal ini ternyata menuai pro dan kontra.

Dalam beberapa dekade terakhir, sistem pendaftaran tanah di seluruh dunia telah tunduk pada proses modernisasi dengan menerapkan teknologi informasi dan komunikasi. Prestasi yang cukup besar dalam modernisasi tanah sistem registrasi yang ditunjukkan dengan menjamin akses publik ke pendaftaran tanah secara online. Pendaftaran tanah berbasis elektronik merupakan konsekuensi yang tak terhindarkan dari kemajuan teknologi informasi dan komunikasi, sebagaimana ditunjukkan oleh contoh di beberapa negara. Di Ontario, Canada disebut POLARIS (*the Province of Ontario Land Registration Information System*), di Selandia Baru disebut *Land Online*, di Inggris disebut *e-conveyancing* kemudian dikembangkan menjadi *e-lodgements*, di Singapura disebut *STARS eLodgment*, di Australia disebut *National Electronic Conveyancing System (NECS)*, Di Malaysia disebut dengan *Sistem Computerised Land Registration System (CLRS)* dan *Electronic Land Administration System (ELAS)*.

Transformasi kemajuan teknologi menggeser sistem pendaftaran tanah yang sebelumnya merupakan proses berbasis kertas ke elektronik. Di Indonesia penggunaan teknologi informasi dan komunikasi mengubah secara progresif transaksi pasar dan layanan publik yang semula

analog (manual) berubah menjadi layanan berbasis elektronik, sebut saja seperti *e-commerce* (perdagangan), *e-government* (sistem pemerintahan), *e-Court* (peradilan), *e-KTP* (kependudukan), *e-filling*, *e-SPT*, *e-Billing* (perpajakan), *OSS: Online Single Submission* (pelayanan perizinan berusaha), *e-money* (perbankan), penerapan *e-money* juga telah dilakukan oleh perusahaan *startup*, misalnya *Grab-Pay* dan *Go-Pay*, dan Pendaftaran Jaminan Fidusia Secara Elektronik. Layanan-layanan tersebut telah diimplementasikan pada sektor pemerintahan dan perusahaan swasta sebagai wujud efisiensi, transparansi dan akuntabilitas dalam melakukan layanan publik.

Layanan publik berbasis elektronik di bidang pertanahan pada awalnya telah dilakukan melalui program *Land Office Computerization* (LOC) pada tahun 1997, kemudian berubah nama menjadi *Komputerisasi Kegiatan Pertanahan* (KKP), terhadap KKP ini juga mengalami transformasi semula menggunakan KKP-Desktop, kemudian menjadi Geo-KKP dan terakhir aplikasi berbasis web/KKP-Web. Layanan pertanahan ini terus diperbaiki dan dikembangkan, kemudian berevolusi menjadi berbasis elektronik. Transformasi ini dalam pandangan disebabkan pendaftaran tanah dan fungsi kadaster diatur secara mandiri, dan tidak bekerja sama dengan efektif. Perbaikan teknologi maupun lainnya, hanya memperbaiki satu atau beberapa bagian seperlunya, maka diperlakukan sebagai sistem yang terintegrasi, dan dipelajari, dianalisis dan ditingkatkan secara keseluruhan.²

Terkait dengan layanan pertanahan berbasis elektronik telah dilakukan pada empat jenis pelayanan pertanahan berbasis secara nasional: Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), Pemeriksaan Sertifikat Tanah, Surat Informasi Pendaftaran Tanah (SKPT) dan Hak Tanggungan Elektronik dan sedikitnya ada 72 layanan yang belum digital. Program-program tersebut dilakukan secara

² Beberapa Negara Yang Berlakukan Layanan Pertanahan Elektronik Seperti Indonesia, <https://www.rumah.com>.

bertahap termasuk dengan Sertifikat-el dengan telah diterbitkannya Permen ATR/Ka BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Pelaksanaan sertifikat-el sementara ini akan diuji coba di kantor pertanahan di kota-kota besar, sebagai lokus EoDB (*Ease of Doing Business*) dengan alasan kemudahan berusaha, perizinan, perpajakan, jaringan listrik, kemudahan memperoleh pinjaman dan pendaftaran properti dan lain sebagainya. Maka lokus EoDB yang mewakili pelaksanaan sertipikat-el seperti lima Kantor Pertanahan di Provinsi Jakarta dan dua Kantor Pertanahan Surabaya 1 (satu) dan Surabaya 2 (dua), kemudian secara bertahap akan dilaksanakan di Kantor Pertanahan di Seluruh Indonesia. Pelaksanaan awal direncanakan untuk tanah-tanah Instansi pemerintah terlebih dahulu. Hal ini juga berkaitan dengan sarana dan prasarana pendukung dalam pensertifikatan elektronik. Lokus EoDB dipilih karena sarana dan prasarana mendukung seperti perangkat elektronik, jaringan internet dan kompetensi sumber daya manusia terkait teknologi informasi dan komunikasi yang memadai.

Hasil-hasil penelitian mengenai sertipikat tanah elektronik dari penelusuran penulis hingga saat ini belum ditemukan, karena regulasi tentang sertipikal-el dikategorikan masih baru, ditetapkan pada tanggal 12 Januari 2021. Penulis menemukan hasil-hasil penelitian layanan berbasis elektronik sebagaimana disebut dalam paragraf kedua. Layanan pertanahan berbasis elektronik hanya pada HT- el yang menekankan pada proses pendaftarannya, berkas dalam bentuk digital, kesamaannya dengan sertipikal-el terkait dengan tanda tangan dan sertipikat HT elektronik, bukan meubah sertipikat aslinya. Berdasarkan hal tersebut artikel ini menganalisis aspek teknis dan yuridis sertipikat elektronik. Demikian juga dengan sistem *Land Office Computerization* (LOC) yang kemudian menjadi KKP web yang seluruhnya belum menerapkan sistem elektronik.

Tujuan kajian ini adalah untuk menemukan kepastian tentang perlu tidaknya peubahan dokumen pembuktian tanah ke arah digitalisasi, dan fungsi serta manfaat dari sertipikat tanah

elektronik. Melalui metode pendekatan yuridis sosiologis dengan melakukan penelitian, dari Peraturan Perundang-undangan sampai ke jurnal hasil penelitian dan dokumen hasil webinar akan dipergunakan untuk menganalisis kajian ini. Mengapa perlu sertipikat tanah elektronik? dan apakah memang harus dengan sertipikat tanah elektronik?, tesis ini akan mengkaji lebih dalam dengan pendekatan studi dokumen.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana tahapan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah Sertifikat Elektronik pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kendal ?
2. Bagaimana Efektivitas dari Sertifikat Elektronik tersebut serta contoh produk sertipikat Elektronik yang jadi ?
3. Bagaimana Kendala serta Solusinya dalam pelaksanaan pendaftaran Sertifikat Elektronik tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini diharapkan dapat memberikan tujuan, Adapun tujuan dalam penelitian dalam tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai tahapan dalam proses pendaftaran tanah secara elektronik oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal;
2. Untuk mengetahui dan menganalisis keefektivitasan dari Sertipikat Elektronik tersebut serta hasil produk yang telah jadi yg dibuat oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal; dan
3. Untuk mengetahui dan menganalisis Kendala – kendala serta solusinya selama dalam tahapan proses pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara Elektronik tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Penulis berharap karya ilmiah yang dalam bentuk tesis ini dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, Adapun manfaat penelitian dalam penulisan ilmiah ini adalah sebagai berikut.

1. Manfaat Teoritis

Secara teori hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan Hukum agrarian khususnya mengenai pendaftaran tanah pertama kali secara elektronik khususnya pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal.

2. Manfaat Praktis

a) Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini kiranya dapat dijadikan bahan sumbangan pemikiran bagi mahasiswa dan bagi pemerintah dalam melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara elektronik oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal.

b) Bagi Notaris dan PPAT

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan informasi yang berguna kepada Notaris dan PPAT Kabupaten Kendal terkait pendaftaran tanah pertama kali secara elektronik oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal.

c) Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan informasi mengenai ilmu agrarian, khususnya terkait pendaftaran tanah pertama kali secara elektronik oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal.

E. Kerangka Konseptual

Dalam melakukan penelitian ini perlu didefinisikan beberapa konsep dasar sebagai berikut:

1. Implementasi

Implementasi adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci. Implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap sempurna. Menurut Nurdin Usman, implementasi adalah bermuara pada aktivitas, aksi, tindakan atau adanya mekanisme suatu sistem, implementasi bukan sekedar aktivitas, tapi suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai tujuan kegiatan.

2. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre*, suatu istilah teknis untuk suatu *record* atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin yaitu *capistratum* yang berarti suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. *Cadastre* berarti *record* pada lahan-lahan, atau nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. *Cadastre* dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi tersebut dan sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah.³ Sedangkan menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan

³ A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, (Bandung : CV.Mandar Maju, 1999), H 18-19.

rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian Hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁴

3. Sertipikat Tanah

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.

4. Pengertian Notaris

Notaris merupakan suatu jabatan yang diciptakan oleh Negara berdasarkan undang-undang. Seseorang yang memiliki gelar akademisi Hukum, tidak dapat menjadi Notaris apabila tidak melalui pengangkatan yang dilakukan oleh Menteri.⁵ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan UUNJN) memberikan pengertian mengenai Notaris, yang berbunyi sebagai berikut:⁶

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta Autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”

5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-Akta Autentik mengenai perbuatan Hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁷

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, (Jakarta : Djambatan, 2007), H72.

⁵ Hartanti Sulihandari & Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan Terbaru*, (Jakarta: Dunia Cerdas, 2013), H.75.

⁶ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁷ Alwesius, “Pembekalan Calon PPAT Dan Kode Etik PPAT Tahun 2016”, (Jakarta 12-14 Agustus 2016).
www.blogspot.co.id

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan Peraturan pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria. Didalam Peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat Akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.

5. Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga pemerintah non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala (sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) Tentang pelaksanaan Upaya penanganan fakir miskin melalui pendekatan wilayah, dalam h ini Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di Bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral dengan ketentuan Perundang-undangan.

6. Kabupaten Kendal

Kabupaten Kendal terbagi menjadi dua daerah dataran yaitu, dataran tinggi (pegunungan) dan dataran rendah (pantai). Wilayah Kabupaten Kendal bagian utara merupakan daerah dataran rendah dengan ketinggian antara 0-10 meter di bawah permukaan laut, sedangkan daerah Kendal bagian selatan merupakan daerah dataran tinggi yang terdiri atas tanah pegunungan dengan ketinggian antara 10-2,579 meter di bawah permukaan laut.

Wilayah Kabupaten Kendal yang terbagi menjadi dua wilayah, maka kondisi tersebut mempengaruhi kondisi iklim wilayah Kabupaten Kendal.

Wilayah Kabupaten Kendal bagian utara yang di dominasi oleh dataran rendah dan berdekatan dengan Laut Jawa, maka kondisi iklim daerah tersebut cenderung lebih panas, sedangkan wilayah Kabupaten Kendal bagian selatan merupakan daerah dataran tinggi dan daerah pegunungan, kondisi iklim daerah tersebut cenderung lebih sejuk.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut **Utrecht** Kepastian Hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan Hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan Hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa yang dapat dibahankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian Hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim 1 (satu) dengan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.⁸

Teori kepastian Hukum yang dikemukakan oleh **Hans Kelsen** adalah perih (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti Hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian Hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi⁹ menurut **Hans Kelsen**, Hukum adalah sebuah sistem norma, norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *Das Sollen*, dengan menyertakan beberapa Peraturan tentang apa yang harus dilakukan.

⁸ Debora Tyas Wradiningsih, Kepastian Hukum, dikutip dari <https://www.scribd.com/document/362595114/tugas-teori-hukum-kepastian-hukum>, diakses 25 November 2021, H.2

⁹ Dominikus Rato, (2010), *Filsafat Hukum Mencari : Memahami Dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, H.34

Kepastian Hukum adalah kepastian undang-undang atau Peraturan, segala macam cara, metode dan lain sebagainya harus berdasarkan undang-undang atau Peraturan. Di dalam kepastian Hukum, Hukum tertulis ditulis oleh Lembaga yang berwenang, mempunyai sanksi yang tegas, dengan sendirinya ditandai dengan diumumkannya di Lembaga Negara. Kepastian Hukum hanya bisa dijawab secara normative, bukan sosiologis. Kepastian Hukum secara normatif adalah Ketika suatu Peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis.

Selain dalam Hukum positif, kepastian Hukum juga diatur dalam islam, hal tersebut bertujuan agar segala hajat hidup manusia dapat berjalan dengan semestinya, tentunya dengan berpedoman dengan Al-Qur'an dan Hadist. Dalam Al-Qur'an Surat Al-Israa' ayat 15, Allah SWT berfirman:

اهدنى نازما يهتدي لهنسه ومن ضل نازما يضل عرورها ول نرز وارزو ترز خارى وما لنا معذبين حتى يدعثر سول
من

Artinya :

Barangsiapa berbuat sesuai dengan petunjuk (Allah), maka sesungguhnya itu untuk (keselamatan) dirinya sendiri; dan barang siapa tersesat maka sesungguhnya (kerugian) itu bagi dirinya sendiri. Dan seorang yang berdosa tidak dapat memikul dosa orang lain, tetapi Kami tidak akan menyiksa sebelum Kami mengutus seorang rasul.

2. Teori Kemanfaatan

Hukum merupakan urat nadi dalam kehidupan suatu bangsa untuk mencapai cita-cita masyarakat yang adil dan Makmur. Bagi **Hans Kelsen** sebagaimana dikutip **Mohamad Aunurrohim** mengatakan bahwa, "Hukum itu di konstruksikan sebagai suatu keharusan yang mengatur tingkah laku manusia sebagai makhluk rasional. Dalam hal ini yang dipersoalkan oleh Hukum bukanlah, bagaimana Hukum itu seharusnya, melainkan apa Hukumnya. Masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan atau penegakan Hukum. Hukum itu untuk manusia, maka pelaksanaan Hukum atau penegakan Hukum harus memberi manfaat

atau kegunaan bagi masyarakat. Jangan sampai justru karena Hukumnya dilaksanakan atau ditegakkan malah akan timbul keresahan di masyarakat.¹⁰

Menurut **Jeremy Bentham** sebagaimana dikutip oleh **Mohammad Aunurrohim** mengatakan, “Hukum barulah diakui sebagai Hukum, jika ia memberikan kemanfaatan yang sebesar-besarnya bagi semua orang.” Sedangkan menurut Satjipto Raharjo dalam bukunya “ilmu Hukum” (kegunaan) Hukum bisa dilihat sebagai perlengkapan masyarakat untuk menciptakan ketertiban dan keterusan. Oleh karena itu ia bekerja dengan memberikan petunjuk tentang tingkah laku dan berupa norma (aturan aturan Hukum).¹¹

Kemanfaatan Hukum juga diatur dalam islam, hal tersebut bertujuan agar segala hajat hidup manusia dapat berjalan dengan semestinya, tentunya dengan berpedoman dengan Al-Qur'an dan Hadist. Dalam Al-Qur'an Surat Al-Israa' ayat 7, Allah SWT berfirman:

إِن أَحْسَنْتُمْ أَحْسَنْتُمْ لِنَفْسِكُمْ

Artinya: “Jika kalian berbuat baik, sesungguhnya kalian berbuat baik bagi diri kalian sendiri” (QS. Al-Isra:7)

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah *juridis sosiologis*, yaitu Penelitian Hukum yang dilakukan terhadap keadaan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact-finding*) dan kemudian diidentifikasi (*problem-identification*) dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah (*problem-solution*).

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, (2005), *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, H.160

¹¹ Satjipto Raharjo, (1991), *Ilmu Hukum*, Alumni, Set. Ke-3, Bandung, H.23

Jenis penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (field research) metode pendekatan *juridis sosiologis* dipilih karena cocok dengan tujuan penelitian yaitu untuk mengkaji Efektifitas pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali secara Elektronik Oleh Notaris selaku PPAT di Badan Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal.

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan keadaan atau gejala dari suatu obyek yang diteliti dan melakukan dan memberikan deskriptif secara detail (dengan tidak menutup kemungkinan pada taraf tertentu juga akan mengekplanasikan/memahami) tentang berbagai hal terkait dengan objek yang di teliti, yaitu untuk memberikan gambaran tentang pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali secara Elektronik Oleh Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dan serta beberapa kantor Notaris/PPAT di wilayah kerja Kabupaten Kendal untuk mengumpulkan data Primer. Untuk mengumpulkan data sekunder dilakukan di perpustakaan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

4. Sumber dan Jenis Data

Sumber dan jenis data, terdiri dari data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang berasal dari sumber data utama, yang berwujud Tindakan-tindakan social dan kata kata. Seperti hasil wawancara. Data ini diperoleh secara langsung dari informan yang merupakan seseorang yang dianggap mengetahui permasalahan yang sedang dikaji dalam penelitian dan bersedia informasi yang terkait dengan data penelitian yang ingin diperoleh penelitian dengan cara wawancara. Wawancara

adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana 2 (dua) orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.

Adapun data-data primer ini akan diperoleh melalui wawancara dengan para informan dan situasi social tertentu, yang dipilih sesuai dengan tujuan dan maksud penelitian, dengan menentukan informan dan situasi awal terlebih dahulu. Penentuan informan atau sampel dengan sistem pengambilan sampel atau informan dengan menggunakan Teknik *snowballing*.

Teknik pengambilan informan atau sampel yang mula-mula jumlahnya kecil, kemudian membesar sesuai dengan kebutuhan analisis penelitian. Dalam penentuan informan atau sampel, pertama-tama dipilih 1 (satu) atau 2 (dua) orang informan atau sampel, tetapi karena dengan 1 (satu) atau 2 (dua) orang informan atau sampel ini belum merasa lengkap terhadap data atau informasi yang didapat.

Penulis memilih Teknik wawancara ini dengan beberapa pertimbangan, bahwa Teknik ini ternyata memberikan beberapa keuntungan, antara lain.

- 1) Dengan memperoleh informasi langsung dari objeknya diharapkan akan memperoleh suatu tingkat yang relative tinggi.
- 2) Keterangan yang didapatkan tidak semata-mata dari hal-hal yang bersumber dari pernyataan-pernyataan yang telah disiapkan akan tetapi dari perkembangan tanya jawab.

Ada kesempatan untuk mengecek jawaban secara langsung dan bersifat pribadi.¹²

¹² Subagyo, P. Joko, 2006, Metode Penelitian Dalam teori dan Praktek, cetakan Kelima, Rineka Cipta, Jakarta, 2006, H.88.

Teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tatap muka dan tanya jawab langsung antara peneliti dan narasumber, wawancara ini dilakukan dengan narasumber yaitu :

- 1) Bayu Indarto, selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.
- 2) Mahyuni selaku Kepala Subseksi Pemeliharaan Data Hak atas Tanah dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal yang dilakukan secara bebas terpimpin dengan melakukan Tanya jawab dengan narasumber yang telah ditentukan.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dan dikumpulkan dengan menggunakan metode studi kepustakaan, yaitu dengan membaca, mempelajari, memahami, mengkaji dan menganalisis Peraturan Perundang-undangan, buku-buku referensi dan bahan-bahan kepustakaan lainnya yang berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu buku-buku, artikel dari Koran, majalah dan media internet, makalah-makalah dari seminar, serta karya tulis para pakar hukum. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Berikut merupakan data sekunder dari penelitian ini:

- 1) Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian hukum yang dilakukan, antara lain:
 - a) Aturan dalam Undang – Undang Dasar Negara Indonesia tahun 1945
 - b) Undang – Undang Pokok Agraria Tentang Ketentuan Pendaftaran Tanah Nomor 5 Tahun 1960

- c) Peraturan tentang ITE yaitu Perundang – Undangan dengan Nomor 11 pada tahun 2008 yang sudah dirubah berdasarkan ketentuan Undang – Undang Nomor 19 tahun 2016
 - d) Mengenai Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerinta dengan nomor 24 Tahun 1997
 - e) Terkait cara menyelenggarakan sistem serta transaksi Elektronik diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2019
 - f) Terkait E-Sertifikat diatur dalam Peraturan Menteri Agraria serta Tata Ruang maupun pemimpin Lembaga Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2021
 - g) Undang – undang Hukum Perdata
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari:
- a) Buku-buku teks, yang berkaitan dengan tema pelayanan publik, pelayanan perizinan, pelayanan terpadu satu pintu, standar pelayanan dan buku teks lain yang relevan dengan penelitian yang dilakukan
 - b) Jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan
 - c) Pendapat para ahli dan narasumber yang relevan, dalam hal ini merupakan pengumpulan informasi dan keterangan dari pejabat atau petugas dinas teknis terkait.
- 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap badan hukum primer dan sekunder, meliputi: Kamus Hukum, Kamus Bahasa Inggris Hukum, Ensiklopedia, dan lain-lain.

5. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi kepustakaan pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik simpulan secara induktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.

Dalam penarikan simpulan, penulis menggunakan metode induktif. Penalaran induktif adalah suatu proses berfikir yang berupa penarikan simpulan yang umum atau dasar pengetahuan tentang hal-hal yang khusus.¹³ Data yang terkumpul dalam menyelesaikan rumusan masalah mengenai Pendaftaran Tanah Pertama Kali secara Elektronik Oleh Notaris selaku PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal. Semua data tersebut dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, kemudian ditarik kesimpulan dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.

Analisa data ini adalah untuk memperoleh pandangan-pandangan baru tentang permasalahan-permasalahan yang ada khususnya terkait Pendaftaran Tanah Pertama Kali secara Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal. Selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan hasil penelitian ini disusun dalam 4 (empat) bab dimana masing-masing bab mempunyai isi dan uraian sendiri-sendiri, namun antara bab yang 1 (satu) dan bab yang lainnya masih ada hubungannya dan saling mendukung. Gambaran yang jelas mengenai isi dari tesis ini akan diuraikan dalam sistematika berikut ini :

¹³ Jujun, S, Suriasumantri, 2007, *Filsafat Ilmu Sebelum Pengantar Populer*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, H.15

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi tentang uraian latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka berfikir/alur piker, kerangka teoritik, keaslian tulisan dengan penelitian terdahulu, metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Berisi uraian tentang Implementasi Pendaftaran Tanah Pertama kali secara Elektronik oleh Notaris selaku PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, meliputi pengertian Pendaftaran Tanah, Sertifikat, Notaris, PPAT serta Badan Pertanahan Nasional.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai Alasan Pendaftaran Tanah pertama kali secara Elektronik oleh Notaris selaku PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, Solusi dalam menyelesaikan kendala-kendala apa yang terjadi selama proses Alasan Pendaftaran Tanah pertama kali secara Elektronik oleh Notaris selaku PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah di bahas dan saran-saran yang dan saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.

BAB II TINJAUAN

PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Implementasi

Implementasi adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci. Implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap sempurna. Menurut **Nurdin Usman**, implementasi adalah bermuara pada aktivitas, aksi, tindakan atau adanya mekanisme suatu sistem, implementasi bukan sekedar aktivitas, tapi suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai tujuan kegiatan.³

Menurut **Purwanto** dan **Sulistiyastuti**, Implementasi intinya adalah kegiatan untuk mendistribusikan keluaran kebijakan (*to deliver policy output*) yang dilakukan oleh para implementor kepada kelompok sasaran (*target group*) sebagai upaya untuk mewujudkan kebijakan.⁴

Implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap fix. Implementasi juga bisa berarti pelaksanaan yang berasal dari kata bahasa Inggris. *Implement* yang berarti melaksanakan. **Guntur Setiawan** berpendapat, implementasi adalah perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan proses interaksi antara tujuan dan tindakan untuk mencapainya serta memerlukan jaringan pelaksana birokrasi yang efektif. Bahwa dapat disimpulkan implementasi ialah suatu kegiatan yang terencana, bukan hanya suatu aktifitas dan dilakukan secara sungguh-sungguh berdasarkan acuan norma- norma tertentu untuk mencapai tujuan kegiatan. Oleh karena itu, implelementasi

³ Nurdin Usman, 2002, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, Grasindo, Jakarta, hlm. 70

⁴ Purwanto dan Sulistiyastuti, 1991, *Analisis Kebijakan dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan*, Bumi Aksara Jakarta, hlm. 21

tidak berdiri sendiri tetapi dipengaruhi oleh objek berikutnya yaitu kurikulum. Implementasi kurikulum merupakan proses pelaksanaan ide, program atau aktivitas baru dengan harapan orang lain dapat menerima dan melakukan perubahan terhadap suatu pembelajaran dan memperoleh hasil yang diharapkan.

B. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

Secara terminologi pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre*, suatu istilah teknis untuk suatu *record* atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin yaitu *capistratum* yang berarti suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. *Cadastre* berarti *record* pada lahan-lahan, atau nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. *Cadastre* dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi tersebut dan sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah.⁵

Sedangkan menurut **Boedi Harsono** pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian Hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁶

⁵ A.P.Parlindungan, 1991 *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, Bandung : CV.Mandar Maju, hlm.18-19.

⁶ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Jakarta : Djambatan, hlm.72.

Pada prinsipnya pendapat tersebut sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 PP No.24 Tahun 1997 yakni :

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

Pada tahun 1960 bangsa kita memasuki suatu babak baru dalam bidang pertanahan atau agraria, karena pada tahun ini baru pertama kali membuat produk Hukum yang menyangkut perkembangan pertanahan di Indonesia. Tepatnya pada tanggal 24 September 1960 pemerintah mengesahkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) No. 2043.

Pada era ini Hukum tanah di Indonesia mengalami perombakan pada saat diberlakukan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sehingga dapat dikatakan bahwa pada tanggal tersebut muncul pembaharuan Hukum tanah yang berlaku di Indonesia. UUPA mengakhiri berlakunya Peraturan-peraturan Hukum tanah kolonial, dan sekaligus mengakhiri dualisme atau pluralisme Hukum tanah di Indonesia, serta menciptakan dasar-dasar bagi pembangunan Hukum tanah Nasional yang tunggal berdasarkan Hukum adat sebagai Hukum Nasional Indonesia yang asli.

Akan tetapi ada beberapa penyesuaian dan syarat-syarat khusus tentang pengakuan dan pemasukan Hukum adat dalam UUPA, seperti termaktub dalam Pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa:⁷

“Hukum agraria yang berlaku di atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah Hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan negara, yang didasarkan persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan Peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan Peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada Hukum agama.”

Posisi pendaftaran tanah yang merupakan bagian dari urusan agraria kemudian mengacu pada UUPA, ketentuan pendaftaran tanah pada UUPA terdapat dalam Pasal 19. Aturan ini kemudian diatur lebih lanjut melalui Peraturan pelaksana, yaitu PP Nomor 10 tahun 1961 yang kemudian diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, hadirnya Peraturan pelaksana ini menjadi jawaban akan kebutuhan kepastian Hukum pada para pemilik tanah. Mengingat pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian Hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Dengan adanya PP Nomor 10 tahun 1961 untuk pertama kalinya Indonesia mempunyai suatu lembaga tanah, hal ini tambah sempurna dengan dikeluarkannya PP Nomor 24 Tahun 1997. Sebelum adanya kedua

⁷ Hairan, *loc.cit*

produk Hukum ini, dikenal Kantor Kadaster sebagai Kantor Pendaftaran untuk hak-hak atas tanah.⁸

Peubahan dari PP Nomor 10 Tahun 1961 dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 menjadikan aturan pelaksana dari UUPA lebih sempurna. Penyempurnaan itu meliputi berbagai hal yang belum jelas dalam Peraturan yang lama (PP Nomor 10 Tahun 1961), antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya, yang disamping memberi kepastian Hukum juga untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan.

Selain itu selama lebih dari 37 tahun, dalam pelaksanaan UUPA pendaftaran tanah dengan landasan kerja dan landasan Hukum Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 hanya dapat mendaftarkan sebanyak 16,5 juta bidang tanah (30%) dari bidang-bidang tanah yang diperkirakan sebanyak 55 juta bidang tanah, sehingga perlu terobosan baru dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut termasuk meninjau perangkat Hukum-nya. Terlebih lagi akselerasi pembangunan sangat memerlukan dukungan jaminan kepastian Hukum di bidang pertanahan. Oleh karena Peraturan Pemerintah dinilai tidak memadai lagi dalam mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata dalam memenuhi kebutuhan masyarakat dan tuntutan pembangunan, maka Peraturan tersebut mengalami perlakuan penyempurnaan, dengan membuat aturan yang lebih lengkap. Untuk itulah terbitnya revisi Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sangat penting.

⁸ Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 112.

Hadirnya Peraturan Pemerintah tersebut dalam urusan pendaftaran tanah merupakan perintah dari Pasal 19 ayat (1) UUPA. Dalam Pasal tersebut diatur bahwa “Untuk menjamin kepastian Hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Sehingga **A.P. Parlindungan** berpendapat jika dikaitkan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 maka dapat memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, karena :

- a. Dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian Hukum dan perlindungan Hukum;
- b. Dengan Informasi pertanahan yang tersedia di Kantor Pertanahan maka pemerintah akan mudah merencanakan pembangunan Negara yang menyangkut tanah, bahkan bagi rakyat sendiri lebih mengetahui kondisi peruntukan tanah dan kepemilikannya; dan
- c. Dengan administrasi pertanahan yang baik akan terpelihara masa depan pertanahan yang terencana.⁹

Tujuan pendaftaran tanah merupakan sarana penting mewujudkan kepastian Hukum, penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian Hukum dibidang pertanahan.¹⁰

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Boedi Harsono, *op.cit*, hlm.72

C. Tinjauan Umum Sertipikat Tanah

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.

Dalam ketentuan Aturan yang berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang dimaksud dengan Sertifikat yaitu :

“Dokumen yang berisi informasi ketentuan mengenai penguasaan tanah, wakaf, hak tanggungan dan satuan rumah susun yang sudah tercantum dalam Peraturan yang sah berlaku semua data dijadikan satu dokumen atau didaftarkan sehingga memiliki bentuk hasil yaitu berupa sertifiakat”.

Sebuah dokumen dalam bentuk daftar tanah yang didalamnya memuat data-data baik data yuridis dan data fisik dan sudah terdaftar penguasaan haknya Sertifikat Menurut **Ali Achmad chomsah**, pengertian sertifikat yaitu :¹¹

“ketetapan yang dikeluarkan oleh kepala Badan pertanahan Nasional yang berdasarkan buku tanah terlebih surat ukur dan dijadikan satu menjadi bentuk surat tanda bukti penguasaan hak.”

¹¹ Ali Achmad Chomsah, 2002, *Hukum Pertahan Seri Hukum Pertanhan I-Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya*, Jakarta, Presentasi Pustaka, hlm. 122.

Kumpulan dari bentuk dan uraian peta bidang tanah yang sesuai dengan data fisik sampai data yuridis dari tanah disebut dengan surat ukur sesuai dengan ketentuan yang berlaku. **Bachtiar Effendie** menjelaskan arti dari Sertifikat yaitu :

“suatu salinan yang ditetapkan oleh menteri negara dalam hal ini informasi didalamnya diambil sesuai dengan buku tanah dan salinan dari semua surat ukur yang kemudian digabungkan menjadi satu dalam bentuk Sertifikat”.

Dalam hini menurut **Ahmad Chomzah** Mengenai bentuk-bentuk dan bagian-bagian dari Sertifikat bahwa ada beberapa bentuk dan jenis Sertifikat antara lain :¹²

- 1) Bentuk Sertifikat Tanah Biasa;
- 2) Bentuk Sertifikat yang sudah menjadi Hak Tanggungan; dan
- 3) Akta dalam bentuk sertifikat yang terakhir berkaitan dengan hak dalam dan atas satuan rumah susun.

a. Kedudukan sertifikat Tanah

Dalam h ini kedudukan sertifikat tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ketentuan Pendaftaran tanah di Indonesia menyebutkan bahwa :

- 1) Sertifikat Tanah adalah satuan atau lembaran dalam bentuk data yang sudah mencakup segala bentuk hak yang sebenarnya di lapangan baik luas, jumlah, batas sampai identitas pihak didalamnya; dan
- 2) Dalam hal pergantian baik nama maupun pemecahan jumlah tanah ataupun peralihan hak haruslah sesuai dengan aturan yang berlaku dan setiap telah

¹² Ali Achmad.Chomzah, *Op.Cit*, hlm. 125.

terjadinya suatu perubahan wajib dilaporkan untuk mencegah terjadinya permasalahan dikemudian hari antara pihak-pihak yang di dalamnya.

Sedangkan berdasarkan ketentuan Undang-undang pokok Agraria tahun 1960 yang menyebutkan diantaranya:

“untuk mencegah terjadinya permasalahan dikemudian hari atau perselisihan dalam proses pengambilan tanda bukti penguasaan hak atas tanah dan dapat menjadi bukti yang sah sesuai dengan ketentuan Peraturan yang berlaku”.

Alat bukti yang kuat, atau memiliki kekuatan Hukum dilihat bukan dari bentuk alat bukti yang artinya bahwa saat ini tidak dapat dibuktikan, semua data haruslah dimuat dan disimpan dalam bentuk proses keterangan yang sah dan benar.

Sertifikat mempunyai manfaat diantaranya adalah :¹³

- 1) Memberikan jaminan dalam bentuk kepastian Hukum bagi pemegang hak dan mencegah kemungkinan dikuasai oleh pihak lain yang berkepentingan; dan
- 2) Memberikan kemudahan didalam melakukan kredit dan usaha dengan mekanisme Sertifikat yang dijamin.

b. Kedudukan Sertifikat Elektronik

Ketentuan Undang-undang informasi transaksi Elektronik atau sering disebut dengan ITE Nomor 11 tahun 2008 dan di gantikan dengan Nomor 16 tahun 2016

Sertifikat Elektronik :

¹³ Maria S.W.Sumarjono, Puspita 1982, *“Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria* Yogyakarta : Andi Offet, hlm.26.

*“Sertifikat Elektronik adalah segala bentuk hal yang memuat dan terkandung didalam sebuah sertifikat Elektronik dan diperkuat oleh tanda tangan dalam bentuk Elektronik terlebih menunjukkan data dan identitas sampai status subjek Hukum untuk para pihak di dalamnya yang dalam hal ini diselenggarakan oleh pihak yang berwenang melakukan penyelenggaraan adalah pihak atau Badan Hukum yang sudah ahli dalam melakukan pemvalidasian sampai pengauditan data sertifikat Elektronik”.*¹⁴

Sedangkan Menurut Peraturan Menteri Pertanahan yang dalam hal ini tentang Sertifikat yaitu ketentuan Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Pendaftaran tanah berbunyi :

*“Dokumen dalam bentuk Elektronik yang biasa di kenal dengan Sertifikat kemudian dalam hal ini disebut dengan sebagai Sertifikat-El.”*¹⁵

Saat ini Sertifikat Elektronik menduduki peranan yang sangat besar selayaknya “Paspur dalam bentuk Elektronik” tidak dapat dipisahkan dari proses penguasaan hak atas tanah belakangan ini sudah terdengar wacana bahwa pemerintah akan menerbitkan Sertifikat dalam bentuk Elektronik yang bertujuan untuk mengurangi tingkat penyalahgunaan kewenangan dalam proses penerbitan Sertifikat konvensional yang berbentuk buku hak atas tanah dan dokumen ukur tentang hak penguasaan tanah yang artinya ada beberapa lembaga yang sudah

¹⁴ Undang-undang Tentang Informasi Transaksi Elektronik Nomor 11 Tahun 2008.

¹⁵ Peraturan Menteri Agraria dan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021

diberikan wewenang dan berhak mendapatkan informasi kemudian diletakkan didalam Sertifikat tersebut untuk dan kepastian Hukum yang jelas.

Penyelenggaran Sertifikat Elektronik menurut Pasal 13 dan 14 Undang-undang Informasi Transaksi Elektronik yaitu :

- 1) Sertifikasi Elektronik diberlakukan untuk penerapan dari tanda tangan Elektronik dan memanfaatkan jasa penyelenggara;
- 2) Sertifikasi Elektronik wajib dipastikan sama dengan tanda tangan Elektronik sesuai dengan pemilik aslinya;
- 3) Setiap pihak yang terlibat dalam program Sertifikasi Elektronik haruslah dari dalam Negeri dan juga penyelenggara luar Negeri Penyelenggara luar Negeri haruslah sudah berpengalaman dan harus terdaftar dan terdata di Indonesia; dan
- 4) Peraturan Pemerintah akan menjadi acuan dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah.

Saat ini Pemerintah Indonesia sudah mengesahkan dan memberlakukan Sertifikat Elektronik dengan demikian pelaksanaannya sudah dikeluarkan yaitu tentang ketentuan sertifikat Elektronik didalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik ada beberapa ketentuan harus diketahui yang memiliki Perubahan yang sangat Signifikan sehubungan dengan hal tersebut pemerintah mengeluarkan aturan pelaksanaannya dalam bentuk Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang pelaksanaan proses pendaftaran tanah secara Elektronik dan juga terhadap Sertifikat yang berlaku saat ini atau yang konvensional dalam hal ini berdasarkan Pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 adalah diantaranya :

- 1) Proses Pendaftaran Berbeda dengan sertifikat yang biasa atau yang konvensional dalam proses pendaftaran Sertifikat Elektronik berbeda dengan biasanya baik yang melakukan pendaftaran tanah pertamakali ataupun pemeliharaan datanya. Pemerintah sudah menyiapkan berbagai macam langkah untuk pelaksanaan pendafrtran Sertifkat Elektronik yang akan dilakukan secara bertahap dan semua proses pelaksanaannya tidak dipungut biaya kecuali proses pengurusan Sertifikat yang awalnya manual atau konvensional ke sertifikat Elektronik; dan
- 2) Proses Pendataan Dalam hal ini terkait bagaimana proses pendataan akan dilakukan semaksimal mungkin dan secepat agar lebih efisiensi terhadap waktu dan masyarakat tidak kaget. Hasil dalam pendataan harus di simpan di pangsikan data dan dicek setiap waktu secara berkala dan sudah dipastikan kepastian dan keaman dari Pendaftaran Sertifikat Elektronik dikarenakan akan dilaksanakan secara aman, dan dengan penuh rasa tanggung jawab.

Dan hasil dari proses penyelenggaran atau pendaftaran Sertifikat Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik, tidak semua sertifikat dapat diubah menjadi Elektronik sesuai dengan ketentuan aturan yang baru yaitu sistem Elektronik hal tersebut dapat menjadi tolak ukur apa bila dilihat dari segi tekstual dan spasialnya. Sedangkan apa bila dari kedua unsur Sertifikat tersebut tidak memenuhi unsur maka perlu sekiranya melakukan pengukuran ulang agar bisa dilakukan pemetaan.

- 1) Tanda tangan Elektronik Dalam h ini Sertifikat tanah yang yang diterbitkan oleh Agraria Tata Ruang atau Badan Pertanhan Nasional. sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 4 Nomor 4 Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021

tentang sistem yang sudah harus menggunakan Sertifikat tanah Elektronik yang berbunyi:

“Pemerintah menerbitkan sertifikat Elektronik wajib melalui sistem yang sudah disiapkan sesuai dengan ketentuan Peraturan yang berlaku semua sertifikakat harus menggunakan tanda tangan Elektronik.”

Saat tanda tangan Elektronik ini dinilai aman dan mudah karena terhubung pada Badan Siber dan Sandi negara tentunya sangat sulit untuk di duplikat terlebih dipalsukan.

- 2) Sertifikat kertas tidak akan ditarik Proses penarikan Sertifikat kertas atau konvensional haruslah tervalidasi dengan sistem dan dengan jumlah yang sebenarnya di lapangan atau aslinya. Setelah melakukan pendataan validasi Sertifikat tanah yang biasa akan beubah menjadi Sertifikat Elektronik.

Sertifikat Elektronik sangat berbeda dengan sertifikat kertas atau konvensional dikarenakan untuk mendapatkan kepastian Hukum terdapat perbedaan antara keduanya baik konvensional maupun Elektronik diantaranya adalah :

- 1) Dokumen memiliki kode masing-masing sudah dirancang dengan sistem kode yang dihasilkan oleh sistem dan tidak bisa di akses oleh siapa pun dan memiliki kode unik yang berbeda-beda.
- 2) Scan Quick Response (QR) Kode Sertifikat Elektronik saat ini sudah dirancang menggunakan kode QR yang kode-code unik dan sulit dipahami jika tidak di scan menggunakan alat dan sebagainya.

- 3) Penomoran dan identitas Dalam hal ini hanya memakai (1) satu nomor, yaitu berupa Nomor yaitu sebuah nomor yang bisa di masukan berdasarkan hak milik satuan bidang pada tanah termasuk satuan surat ukur sehingga menghasilkan identitas nomor tunggal.
- 4) Bentuk tanda tangan Sudah akan menggunakan tanda tangan Elektronik di karnakan sudah terkoneksi pada sistem yang tidak mudah di tiru atau di duplikat oleh orang lain sehingga sangat sulit untuk dipalsukan.
- 5) Dokumen yg di keluarkan Berisi informasi tentang tanah baik jumlah batas hingga data pemilik tanah yang di tulis secara detail.¹⁶

D. Tinjauan Umum Notaris

Notaris merupakan suatu jabatan yang diciptakan oleh Negara berdasarkan Undang-undang. Seseorang yang memiliki gelar akademisi Hukum, tidak dapat menjadi Notaris apabila tidak melalui pengangkatan yang dilakukan oleh Menteri.¹⁷

Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Peubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Peubahan UUJN) memberikan pengertian mengenai Notaris, yang berbunyi sebagai berikut:¹⁸

¹⁶ Suhaiela B.a (Ed.),Hilda, Muhammad Idris” , 2021, *Hal-Hal Yang Perlu Di Ketahui Tentang Sertifikat Elektronik*” (online),Diakses dari. www.kompas.com, 27 November, Pukul 12.55 wib.

¹⁷ Hartanti Sulihandari & Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan Terbaru*, Jakarta: Dunia Cerdas, hal.75.

¹⁸ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta Autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya.”

Pasal 2 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, selanjutnya dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan UUJN dijelaskan bahwa untuk dapat diangkat menjadi Notaris, maka harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani;
- e. Berijazah sarjana Hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan; dan
- g. Tidak berstatus sebagai pegawai Negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh Undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.

Notaris merupakan pejabat yang diangkat oleh negara untuk mewakili kekuasaan umum negara dalam melakukan pelayanan Hukum kepada masyarakat dalam bidang Hukum perdata demi terciptanya kepastian, ketertiban, dan perlindungan

Hukum.

Notaris merupakan suatu Jabatan Umum yang mempunyai karakteristik, yaitu:

1. Sebagai Jabatan. Undang-undang Jabatan Notaris merupakan unifikasi di bidang pengaturan Jabatan Notaris, artinya satu-satunya aturan Hukum dalam bentuk Undang-undang yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan Notaris di Indonesia harus mengacu kepada Undang-undang Jabatan Notaris. Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Menempatkan Notaris sebagai Jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan Hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap; dan
2. Notaris mempunyai kewenangan tertentu. Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan Hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik, dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seorang pejabat (Notaris) melakukan suatu tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang. Menurut Pasal 15 ayat (1) bahwa wewenang Notaris adalah membuat Akta, bukan membuat surat, seperti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atau membuat surat lain, seperti Surat Keterangan Waris (SKW). Ada beberapa Akta Autentik yang merupakan wewenang Notaris dan juga menjadi wewenang pejabat atau instansi lain, yaitu:
 - a. Akta pengakuan anak di luar kawin (Pasal 281 BW);
 - b. Akta berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotik (Pasal 1227 BW);
 - c. Akta berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi (Pasal 1405 dan 1406 BW);

- d. Akta protes wesel dan cek (Pasal 143 dan 218 WvK);
- e. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT); dan
- f. Membuat Akta risalah lelang.

Pasal 15 ayat (3) UUJN merupakan wewenang yang akan ditentukan kemudian berdasarkan aturan Hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constituendum*). Berkaitan dengan wewenang tersebut, jika Notaris melakukan tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, maka Notaris telah melakukan tindakan di luar wewenang, maka produk atau Akta Notaris tersebut tidak mengikat secara Hukum atau tidak dapat dilaksanakan (*non executable*), dan pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan Notaris diluar wewenang tersebut, maka Notaris dapat digugat secara perdata ke Pengadilan Negeri.

Kehadiran Notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen Hukum yaitu Akta Autentik dalam bidang Hukum perdata, sehingga Notaris mempunyai tanggungjawab untuk melayani masyarakat menggugat secara perdata Notaris, dan menuntut biaya, ganti rugi dan bunga jika ternyata Akta tersebut dapat dibuktikan dibuat tidak sesuai dengan aturan Hukum yang berlaku, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas Notaris kepada masyarakat.

Notaris adalah pejabat umum, namun tidak dijelaskan mengenai arti pejabat umum itu, dan apakah Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum. Notaris sebagai “pejabat umum” berarti bahwa kepada Notaris diberikan dan dilengkapi dengan kewenangan atau kekuasaan umum yang menjangkau publik (*openbaar gezag*). Sebagai pejabat umum Notaris diangkat oleh Negara/Pemerintah dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, walaupun Notaris bukan merupakan pegawai

Negeri yang menerima gaji dari Negara/Pemerintah, Notaris dipensiunkan oleh Pemerintah/Negara tanpa mendapat pensiun dari Pemerintah.¹⁹

Notaris dapat dikualifikasikan sebagai pejabat umum (*Openbare Ambtenaren*) yang disertai tugas dalam membuat Akta Autentik untuk kepentingan masyarakat. Pemberian kualifikasi Notaris sebagai pejabat umum berkaitan dengan wewenang Notaris sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan UUJN, bahwa Notaris berwenang membuat Akta Autentik, sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat atau orang lain.

Pengertian Pejabat Umum tersebut di atas tidak hanya berarti merujuk kepada Notaris saja, tetapi juga diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang Kelas II, dengan demikian Notaris sudah pasti Pejabat Umum, tetapi tidak setiap Pejabat Umum pasti merupakan Notaris, karena Pejabat Umum dapat juga merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Lelang Kelas II.

Istilah Pejabat Umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenaren*, yang artinya adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik, sehingga tepat jika *Openbare Ambtenaren* diartikan sebagai Pejabat Publik. Khusus berkaitan dengan *Openbare Ambtenaren* yang diterjemahkan sebagai Pejabat Umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat Akta Autentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris.

¹⁹ G.H.S.Lumban Tobing, 1991, Peraturan Jabatan Notaris, Jakarta: Erlangga, hlm.31.

Notaris dalam menjalankan kewenangannya terikat pada ketentuan-ketentuan yang harus ditaati, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 15 ayat (1), (2) dan (3) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Peubahan UUJN, yang antara lain:

- a. Notaris berwenang membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-undangan dan atau yang di kehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan Akta, semuanya sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.
- b. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
 - 2) Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
 - 3) Membuat kopi dari asli dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - 4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - 5) Memberikan penyuluhan Hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - 6) Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan atau; dan
 - 7) Membuat Akta risalah lelang.
- c. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat(2) Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan.

Kewenangan yang diberikan oleh Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Peubahan UUJN, kepada Notaris bertujuan untuk meyakinkan dalam Akta Autentik akan hal-hal:

- a. Perbuatan Hukum (*rechts handeling*);
- b. Perbutan nyata (*feitelijke handeling*);
- c. Perjanjian (*verbintenis*); dan
- d. Ketetapan.

Notaris di sini hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan Hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap ke dalam Akta. Notaris hanya mengkonstatir apa yang terjadi, apa yang dilihat, dan dialaminya dari para pihak/penghadap tersebut berikut menyesuaikan syarat-syarat formil pembuatan Akta Autentik kemudian menuangkannya ke dalam Akta. Notaris tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran isi materiil dari Akta Autentik tersebut. Hal ini mewajibkan Notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat Hukum bagi klien yang meminta petunjuk Hukum pada Notaris yang bersangkutan.

Seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya terkait dengan kewenangannya juga mempunyai tugas yang harus dipatuhi sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Tugas Notaris adalah mengkonstatir hubungan Hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu Akta Autentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses Hukum.²⁰

²⁰ Tan Thong Kie, *Studi Notariat*, 2000, *Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku I, Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000, hlm. 159.

Maka Tugas pokok dari Notaris, adalah membuat Akta-Akta Autentik, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1868 KUH Perdata.

Tanggung jawab Notaris secara eksplisit disebutkan dalam Pasal 65 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Peubahan UUJN yang menyatakan bahwa Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris.²¹

Notaris dalam mengemban tugasnya baik dari segi kewenangan maupun kewajiban, Notaris harus bertanggungjawab, artinya:²²

- a. Notaris dituntut melakukan pembuatan Akta dengan baik dan benar, artinya Akta yang dibuat itu memenuhi kehendak Hukum dan permintaan pihak yang berkepentingan karena jabatannya;
- b. Notaris dituntut menghasilkan Akta yang bermutu, artinya Akta yang dibuatnya sesuai dengan aturan Hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris harus menjelaskan kepada pihak yang berkepentingan kebenaran isi dan prosedur Akta yang dibuatnya itu; dan
- c. Berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui Akta Notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.

Notaris mempunyai tanggungjawab materiil dan formil terhadap Akta yang dibuatnya. Notaris bertanggungjawab atas keabsahan Akta Autentik yang dibuatnya dan jika ternyata terdapat cacat Hukum sehingga Akta tersebut kehilangan

²¹ Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

²² Abdul Kadir Muhammad, *Op.cit.*, hlm. 93-94.

otentitasnya serta merugikan pihak yang berkepentingan maka Notaris dapat dituntut untuk mengganti biaya, ganti rugi dan bunga. Sedangkan Mengenai tanggungjawab materiil terhadap Akta yang dibuat di hadapan Notaris perlu ditegaskan bahwa dengan kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta Autentik bukan berarti Notaris dapat secara bebas sesuai kehendaknya membuat Akta Autentik tanpa adanya para pihak yang meminta dibuatkan Akta.²³

Tanggungjawab Notaris meliputi kebenaran materiil atas Akta terkait, dibedakan menjadi 4 poin, yaitu:²⁴

- a. Tanggungjawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap Akta yang dibuatnya; Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggungjawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap Akta yang dibuat oleh Notaris adalah konstruksi perbuatan melawan Hukum;
- b. Tanggungjawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam Akta yang dibuatnya; Terkait ketentuan pidana tidak diatur dalam UUJN namun tanggungjawab Notaris secara pidanadikenakan apabila Notaris melakukan perbuatan pidana. UUJN hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap UUJN, sanksi tersebut dapat berupa Akta yang dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan Autentik atau hanya mempunyai kekuatan sebagai Akta dibawah tangan. Terhadap Notarisnya sendiri dapat diberikan sanksi yang berupa teguran hingga pemberhentian secara tidak hormat;
- c. Tanggungjawab Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam Akta yang dibuatnya; Tanggungjawab Notaris

²³ Abdul Ghofur Anshori, *Op.cit*, hlm.47

²⁴ *Ibid*, hlm. 16

disebutkan dalam Pasal 65 UUJN yang menyatakan bahwa Notaris bertanggungjawab atas setiap Akta yang dibuatnya, meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris; dan

- d. Tanggungjawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris.

Sanksi Notaris karena melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut dalam Pasal Pasal dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Peubahan UUJN merupakan sanksi internal yaitu sanksi terhadap Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya tidak melaksanakan serangkaian tindakan tertib pelaksanaan tugas dan jabatan kerja Notaris yang harus dilakukan untuk kepentingan Notaris sendiri. Sanksi terhadap Notaris berupa pemberhentian sementara dari jabatannya merupakan tahap berikutnya setelah penjatuhan sanksi teguran lisan dan teguran secara tertulis.

Seorang Notaris harus berhati-hati dalam membuat Akta agar tidak terjadi kesalahan atau cacat Hukum. Karena Akta yang dibuat Notaris harus dipertanggung jawabkan kepada masyarakat dan tidak luput dari penilaian Hakim.

Rumusan Pasal dalam UUJN tidak menjelaskan tentang tanggungjawab Notaris terhadap Akta yang dibuatnya. Namun dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dikatakan bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan Hukum. Dari ketentuan Pasal tersebut di atas tergambar kewajiban Notaris untuk bertindak seksama dalam arti berhati-hati dan teliti dalam menjalankan tugasnya. Menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan Hukum mewajibkan Notaris menjalankan prosedur yang semestinya dalam proses pembuatan Akta agar tidak ada pihak yang dirugikan atas Akta tersebut.

Notaris bertanggungjawab atas apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris sebagai Pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya. Menjamin Akta yang dibuatnya kebenaran/kepastian tanggal dari Akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam Akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir (*comparanten*), demikian juga tempat dimana Akta itu dibuat, sedang kebenaran dari keterangan-keterangan atau dokumen-dokumen itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak itu sendiri, Notaris tidak bertanggungjawab jika ada keterangan dan dokumen yang tidak benar dari penghadap.

E. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-Akta Autentik mengenai perbuatan Hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.²⁵

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan Peraturan pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal dengan nama Undang-undang Pokok Agraria. Didalam Peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat Akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebankan hak atas tanah.

²⁵ Alwesius, "Pembekalan Calon PPAT Dan Kode Etik PPAT Tahun 2016", (Jakarta 12-14 Agustus 2016).

Ada beberapa pengertian umum mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu :²⁶

- a. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat Akta pemindahan hak atas tanah, Akta pembebanan hak atas tanah, dan Akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut Perundang-undangan yang berlaku;
- b. bahwa selanjutnya keberadaan PPAT ditegaskan dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-Akta tanah tertentu;
- c. bahwa secara khusus keberadaan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPPAT), dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-Akta otentik mengenai perbuatan Hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun; dan
- d. bahwa kemudian dalam Pasal 1 ayat (1), dan ayat (4) serta Pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang

²⁶ Pengurus Pusat Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP-IPPAT), "Pembekalan Calon PPAT Dan Kode Etik PPAT Angkatan I Tahun 2009", (Jakarta 24-25 Nopember 2009).

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-Akta otentik mengenai perbuatan Hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Hakekat jabatan Pembuat Akta Tanah, adalah bahwa :²⁷

1. PPAT adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan Akta yang membuktikan bahwa telah dilakukan dihadapannya perbuatan Hukum pemindahan hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau pemberian Hak Tanggungan atas tanah;
2. Akta yang dibuatnya adalah Akta Autentik, yang hanya dialah yang berhak membuatnya;
3. PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara, karena tugasnya dibidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan dibidang Eksekutif/Tata Usaha Negara;
4. Akta PPAT bukan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, karena Akta adalah relaas, yaitu suatu laporan tertulis dari pembuat Akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukannya oleh pihak-pihak tertentu suatu perbuatan Hukum dihadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam Akta yang bersangkutan; dan
5. Yang merupakan Keputusan PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara adalah keputusan menolak atau mengabulkan permohonan pihak-pihak yang datang

²⁷ Boedi Harsono, op.cit., hlm. 85.

kepadanya untuk dibuatkan Akta mengenai perbuatan Hukum yang mereka akan lakukan dihadapannya. Memberi keputusan menolak atau mengabulkan permohonan tersebut merupakan kewajiban PPAT. Dalam hal syarat-syaratnya dipenuhi, maka wajib baginya untuk mengabulkan permohonannya. Sebaliknya dalam hal ada syarat-syarat yang tidak dipenuhi, maka ia dapat menolaknya.

Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menjelaskan bahwa PPAT disebut juga sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat Akta pemindahan Hak Atas Tanah, Akta pembebanan Hak Atas Tanah dan Akta pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, yang masing-masing bentuknya ditetapkan oleh

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. PPAT diangkat oleh Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan masing-masing diberi daerah kerja tertentu.

Dengan demikian dapat diidentifikasi bahwa PPAT, yaitu :

- 1) sebagai Pejabat Umum; dan
- 2) diberi kewenangan tertentu untuk membuat Akta-Akta otentik mengenai perbuatan Hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu

dalam pembuatan Akta PPAT tertentu, menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus :²⁸

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan Akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara; dan
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan Akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan Akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sebagai

pertimbangan dari departemen luar Negeri sebagai PPAT Khusus. Sebagai pejabat pembuat Akta Otentik, Notaris-PPAT juga memiliki kedudukan yang strategis dalam lalu lintas Hukum yang terjadi di masyarakat. Kepastian, keamanan dan kenyamanan atas kebutuhan Hukum masyarakat tentunya menjadi prioritas utama dalam profesi ini.

Untuk menjamin kepastian Hukum hak atas tanah, dilaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara Republik Indonesia, yang meliputi :²⁹

- 1) pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
- 2) pendaftaran hak-hak atas tanah dan perolehan hak-hak tersebut; dan
- 3) pemberian surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Selanjutnya Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk :

²⁸ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan, hlm. 678.

²⁹ Adrian Sutedi, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, , hlm. 1.

- 1) memberikan kepastian Hukum dan perlindungan Hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah;
- 2) menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan; dan
- 3) terselenggaranya tertib administrasi.

Tugas Pokok dan kewenangan PPAT adalah sebagai berikut :³⁰

- a. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat Akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan Hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan Hukum itu,
- b. perbuatan Hukum sebagaimana dimaksud diatas meliputi ;
 - 1) jual beli;
 - 2) tukar menukar;
 - 3) hibah;
 - 4) pemasukan kedalam perusahaan (inbreng);
 - 5) pembagian hak bersama;
 - 6) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Hak Milik;
 - 7) pemberian Hak Tanggunganha; dan
 - 8) pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan Hukum sebagaimana dimaksud diatas mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan

³⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, op.cit., hlm. 677.

Rumah Susun yang terletak didalam daerah kerjanya, sedangkan PPAT Khusus hanya berwenang untuk membuat Akta mengenai perbuatan Hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Beberapa hal yang harus diperhatikan oleh PPAT sebelum melaksanakan pembuatan Akta, yaitu :³¹

1. PPAT harus berwenang membuat Akta yang berkenaan dengan tempat pembuatan Akta;
2. PPAT harus berwenang membuat Akta yang berkenaan orang untuk siapa Akta itu dibuat; dan
3. PPAT harus berwenang pada waktu Akta itu dibuat.

F. Tinjauan Umum Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga pemerintah non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala (sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) Tentang pelaksanaan upaya penanganan fakir miskin melalui pendekatan wilayah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di Bidang pertanahan secara Nasional, regional dan sektoral dengan ketentuan Perundang-undangan.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara umum mengenai Visi dan Misi yaitu Visi BPN adalah menjadi Lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan

³¹ Abdul Aziz, "Pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) se-wilayah Kota Semarang", (Semarang, 20 Agustus 2008).

untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.

Misi BPN adalah Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk :

1. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan;
2. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T);
3. Perwujudan tatanan kehidupan Bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat Hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari; dan
4. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat. Menkuatirkan Lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

Penyelenggaraan dibidang pertanahan secara menyeluruh dilakukan oleh Kantor Pertanahan yang adalah unit kerja BPN yang berada Kabupaten/Kota di wilayah. Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri yang sekaligus menjadi kepala BPN melalui Kepala Kantor Wilayah BPN dan dipimpin oleh seorang Kepala Kantor Pertanahan. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi

dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan adalah.³²

1. Sub Bagian Tata Usaha

Sub bagian Tata Usaha mempunyai tugas melakukan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan Sub bagian Tata Usaha terdiri dari :

- a. Urusan perencanaan, Evaluasi dan Pelaporan;
- b. Urusan umum dan Kepegawaian; dan
- c. Urusan keuangan dan Barang Milik Negara.

Dalam menyelenggarakan tugas tersebut, Sub bagian Tata Usaha mempunyai fungsi :

- 1) Penyusunan rencana, program dan anggaran, serta pelaporan;
- 2) Pelaksanaan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan program strategis pertanahan;
- 3) Pelaksanaan urusan organisasi, ketatalaksanaan, analisis jabatan, dan pengelolaan urusan kepegawaian;
- 4) Pengeordinasian dan fasilitasi pelaksanaan reformasi birokrasi dan reformasi pertanahan.
- 5) Pelaksanaan urusan keuangan dan administrasi barang milik negara;
- 6) Pelaksanaan urusan ketatausahaan, rumah tangga, protokol, perlengkapan, dan penyelenggaraan layanan pengadaan; dan
- 7) Pengoorganisasian dan fasilitas pengelolaan pelayanan pertanahan.

³² Wawancara dengan Umiyati , selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha , pada tanggal 3/12/2021

2. Seksi Survei dan Pemetaan

Seksi Survey dan Pemetaan mempunyai tugas melaksanakan Pengukuran dan Pemetaan bidang dan ruang pemeliharaan kerangka Dasar Kadastral Nasional dan pengukuran batas administrasi dan Kawasan, pengukuran dan pemetaan dasar, survei dan emetaan tematik bidang dan Kawasan Pertanahan dan ruang serta pembinaan tenaga teknis dan surveyour berlisensi.

Dalam menyelenggarakan tugas tersebut, seksi Survey dan Pemetaan mempunyai fungsi sebagai berikut:

- 1) Pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dasar;
- 2) Pelaksanaan pengukuran batas administrasi, Kawasan dan wilayah tertentu;
- 3) Pelaksanaan pembinaan tenaga teknis, surveyour, dan petugas survei dan pemetaan tematik;
- 4) Pelaksanaan pengelolaan dan pemutakhiran peralatan teknis serta teknologi pengukuran dan pemetaan;
- 5) Pelaksanaan pemeliharaan kerangka dasar kadastral Nasional wilayahnya;
- 6) Pelaksanaan dan pengelolaan basis data geospasial pertanahan dan komputerisasi kegiatan pertanahan berbasis data spasial;
- 7) Pelaksanaan pengukuran dan pemetaan kadastral, pembukuan serta pengelolaan basis data dan informasi batas bidang tanah, ruang dan perairan;
- 8) Pelaksanaan survei dan pemetaan tematik pertanahan, perbatasan dan wilayah tertentu; dan
- 9) Pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi survey dan pemetaan.

Seksi Survei dan pemetaan sendiri dibagi menjadi seksi Survei dan Pemetaan terdiri dari atas :

- a. Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Dasar dan Tematik;
- b. Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral; dan
- c. Kelompok Jabatan Fungsional.

3. Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran

Seksi penetapan Hak dan Pendaftaran mempunyai tugas melaksanakan, inventarisasi, identifikasi, pengelolaan data dan penyajian informasi kegiatan penetapan hak tanah dan ruang dan pendaftaran tanah dan ruang. Pemeliharaan hak atas tanah dan ruang, penatausahaan tanah ulayat dan hak komunal, penetapan dan pengelolaan tanah pemerintah, hubungan kelembagaan serta pembinaan pengawasan mitra kerja dan PPAT. Dalam menyelenggarakan tugas Seksi Hubungan Hukum Pertanahan mempunyai fungsi :

- 1) Pelaksanaan pemberian penetapan, perpanjangan dan penetapan Kembali hak perseorangan dan Badan Hukum swasta, serta hak atas tanah dan hak komunal;
- 2) Penyiapan bahan pemberian izin dan penetapan hak atas tanah Badan social/keagamaan serta penegasan sebagai tanah wakaf, tanah bekas milik belanda dan bekas tanah asing lainnya;
- 3) Penyiapan bahan penunjukan Badan Hukum tertentu yang dapat mempunyai hak milik;
- 4) Pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi tanah hak perseorangan dan Badan Hukum swasta, serta hak atas tanah;
- 5) Pelaksanaan pemberdayaan hak atas tanah masyarakat.
- 6) Penyiapan kerja sama dengan Lembaga pemerintah dan Lembaga non pemerintah dalam rangka pemberdayaan hak atas tanah masyarakat;

- 7) Pelaksanaan pengembangan dan dan diseminasi model pemberdayaan hak atas tanah masyarakat;
- 8) Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, hak atas ruang, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, hak tanggungan, tanah wakaf, hak atas tanah Badan sosisal/keagamaan dan pencatatan pembatalan hak serta hapusnya hak;
- 9) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dan ruang, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan pemberian izin peralihan hak, pelepasan hak, peubahan penggunaan dan peubahan pemanfaatan/komoditas, peraligan saham, pengembangan dan pembinaan PPAT.
- 10) Pengelolaan informs dan Komputerisasi kegiatan pertanahan berbasis data yuridis; dan
- 11) Pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi, dan pelaporan di seksi Hubungan Hukum Pertanahan.

Seksi Hubungan Hukum Pertanahan terdiri atas :

- a. Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat;
- b. Subseksi Pendaftaran Hak Tanah;
- c. Subseksi pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT; dan
- d. Kelompok jabatan fungsional.

4. Seksi Penataan Pertanahan

Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan mempunyai tugas melakukan pengoordinasikan dan pelaksanaan penatagunaan tanah dan Kawasan tertentu, *landreform* dan konsolidasi tanah. Dalam menyelenggarakan tugas seksi Penataan Pertanahan menyelenggarakan fungsi :

- 1) Pelaksanaan penyusunan persediaan tanah, penetapan penggunaan dan pemanfaatan tanah, neraca penatagunaan tanah, bimbingan dan penerbitan

pertimbangan teknis pertanahan dan penatagunaan tanah, pemantauan dan evaluasi perubahan penggunaan tanah, pengelolaan basis data dan sistem informasi geografis;

- 2) Pelaksanaan inventaris dan pengelolaan basis data potensi dan data lahan pertanian pangan berkelanjutan;
- 3) Pelaksanaan inventaris dan pengelolaan basis data tanah obyek landreform, pengusulan penetapan/penegasan tanah obyek landreform, pengeluaran tanah dari obyek landreform, penyediaan tanah obyek dan landreform dan ganti kerugian tanah obyek lanreform;
- 4) Pelaksanaan redistribusi tanah dan pemanfaatan Bersama atas tanah;
- 5) Pelaksanaan penyusunan potensi obyek konsolidasi tanah, pelaksanaan sosialisasi, perencanaan, pengembangan desain, promosi koordinasi dan Kerjasama konsolidasi tanah serta bimbingan partisipasi masyarakat;
- 6) Pelaksanaan pemantauan dan pengelolaan data, evaluasi, penanganan permasalahan dan pelaporan potensi obyek konsolidasi tanah dan konsolidasi tanah;
- 7) Pelaksanaan penataan pemanfaatan Kawasan, melaksanakan inventarisasi, penyusain, penataan, pengendalian, zonasi, Kerjasama dengan Lembaga pemerintah dan non pemerintah, penyusunan pertimbangan teknis pertanahan, pemantauan dan evaluasi, serta pengelolaan basis data dan pemanfaatan Kawasan di wilayah pesisir, pulau kecil, perbatasan dan kawasan tertentu ; dan
- 8) Pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi penataan pertanahan.

Seksi penatan Pertanahan Terdiri dari :

- a. Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawassan Tertentu.
- b. Subseksi Lanreform dan Konsolidasi Tanah; dan
- c. Kelompok Jabatan Fungsional.

5. Seksi Pengadaan Tanah

Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Masyarakat mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan pemanfaatan tanah pemerintah dan penilaian tanah, serta fasilitas pengadaan pemanfaatan tanah pemerintah dan penilaian tanah, serta fasilitas pengadaan tanah dan penetapan tanah pemerintah.

- a. Subseksi Pemanfaatan Tanah Pemerintah dan Penilaian Tanah;
- b. Subseksi Fasilitas Pengadaan dan Penetapan Tanah Pemerintah; dan
- c. Kelompok Jabatan Fungsional

Dalam menyelenggarakan tugasnya, Seksi Pengadaan Tanah Mempunyai fungsi sebagai berikut :

- 1) Pelaksanaan pemberian perizinan Kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah, pemberian rekomendasi pencatatan peralihan dan penghapusan tanah pemerintah serta pemberian rekomendasi penerbitan pelanggaran perjanjian Kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah;
- 2) Fasilitasi perencanaan dan persiapan pengadaan tanah, pelaksanaan pengadaan tanah pemerintah, dan penyerahan hasil pengadaan tanah;
- 3) Pelaksanaan penetapan hak atas tanah, izin peralihan haka tau izin pelepasan hak dan Kerjasama pemanfaatan aset instansi pemerintah, Badan Hukum pemerintah dan Badan usaha pemerintah;
- 4) Pelaksanaan penilaian tanah, bidang tanah dan property;
- 5) Pelaksanaan pengadaan, pemutakhiran dan Kerjasama pembuatan peta zona nilai ekonomi Kawasan dan potensi sumber daya agrarian;

- 6) Pengelolaan informasi dan komputerisasi kegiatan pertanahan berbasis data zona nilai tanah dan zona nilai ekonomi Kawasan; dan
- 7) Pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi pengadaan tanah.

6. Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan

Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan, serta pengendalian pertanahan. Seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan terdiri atas :

- a. Subseksi penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
- b. Subseksi Pengendalian Pertanahan; dan
- c. Kelompok Jabatan Fungsional.

Dalam menyelenggarakan tugas, seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan menyelenggarakan fungsi :

- 1) Pelaksanaan pencegahan, penanganan dan penyelesaian sengketa/ konflik pertanahan, serta analisis dan penyiapan usulan pembatalan hak atas tanah.
- 2) Pelaksanaan penanganan dan penyelesaian perkara pertanahan, analisis dan penyiapan usulan pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengendalian atau hasil perdamaian;
- 3) Pelaksanaan pengendalian dan pemantauan pemanfaatan pertanahan;
- 4) Pelaksanaan penelitian data dan penyiapan usulan serta rekomendasi penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar; dan
- 5) Pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan.

Dalam menjalankan tugasnya sebagaimana dimaksud BPN menyelenggarakan fungsinya:

- a. Perumusan Kebijakan Nasional di bidang pertanahan;
- b. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
- c. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang Pertanahan;
- d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
- e. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
- f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian Hukum;
- g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
- h. Pengaturan penatagunaan tanah, reformasi agrarian dan penataan wilayah-wilayah khusus;
- i. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
- j. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
- k. Kerja sama dengan Lembaga-lembaga lain;
- l. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- m. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- n. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa perkara dan konflik di bidang pertanahan;
- o. Pengkajian dan pengembangan Hukum pertanahan;
- p. Penelitian dan pengembangan hukum pertanahan;
- q. Pendidikan, Latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;

- r. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
- s. Pembinaan fungsional Lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
- t. Pembatalan dan penghentian hubungan Hukum antara orang dan/atau Badan Hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku; dan
- u. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

G. Tinjauan Umum Kabupaten Kendal

Kabupaten Kendal terletak pada 109°40' - 110°18' bujur timur dan 6°32' - 7°24' lintang selatan. Batas wilayah administrasi Kabupaten Kendal meliputi:

Utara : Laut Jawa

Timur : Kota Semarang

Selatan : Kabupaten Semarang dan Kabupaten Temanggung

Barat : Kabupaten Batang

Secara umum Kabupaten Kendal terbagi menjadi dua daerah dataran yaitu, dataran tinggi (pegunungan) dan dataran rendah (pantai). Wilayah Kabupaten Kendal bagian utara merupakan daerah dataran rendah dengan ketinggian antara 0-10 meter di bawah permukaan laut, sedangkan daerah Kendal bagian selatan merupakan daerah dataran tinggi yang terdiri atas tanah pegunungan dengan ketinggian antara 10-2,579 meter di bawah permukaan laut.³³

Wilayah Kabupaten Kendal yang terbagi menjadi dua wilayah, maka kondisi tersebut mempengaruhi kondisi iklim wilayah Kabupaten Kendal.

³³ Badan Statistik kabupaten kendal

Wilayah Kabupaten Kendal bagian utara yang di dominasi oleh dataran rendah dan berdekatan dengan Laut Jawa, maka kondisi iklim daerah tersebut cenderung lebih panas, sedangkan wilayah Kabupaten Kendal bagian selatan merupakan daerah dataran tinggi dan daerah pegunungan, kondisi iklim daerah tersebut cenderung lebih sejuk.

Secara administratif Kabupaten Kendal terdiri atas 20 kecamatan, yang dibagi lagi atas sejumlah 265 desa dan 20 kelurahan. Pusat pemerintahan berada di Kecamatan Kendal.

Dari seluruh luas lahan yang ada di kabupaten kendal 76,12 % digunakan untuk usaha pertanian (sawah, tegalan, tambak, dan kolam). Sedangkan sisanya digunakan untuk permukiman (lahan untuk bangunan rumah tinggal, dan halaman sekitarnya).



Luas lahan per kecamatan dapat dilihat dalam tabel 1.

Tabel 1 Luas Wilayah Kabupaten Kendal

No	Kecamatan	Luas(Km)	Persentase
1	Plantungan	48.82	4.87
2	Sukorjo	76.01	7.58
3	Pageruyung	51.43	5.13
4	Patean	92.94	9.27
5	Singorojo	119.32	11.91
6	Limbangan	71.72	7.16
7	Boja	64.09	6.39
8	Kaliwungu	47.73	4.76
9	Kaliwungu Selatan	65.19	6.50
10	Brangsong	34.54	3.45
11	Pegandon	31.12	3.11
12	Ngampel	33.88	3.38
13	Gemuh	38.17	3.81
14	Ringinarum	23.50	2.34
15	Weleri	30.28	3.02
16	Rowosari	32.64	3.26
17	Kangkung	38.98	3.89
18	Cepiring	30.08	3.00
19	Patebon	44.3	4.42
20	Kota Kendal	27.49	2.74
Jumlah		1002.23	100

Sumber: kabupaten kendal dalam angka 2021

BAB III

HASIL PEMBAHASAN DAN PENELITIAN

A. Tahapan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sertifikat Elektronik

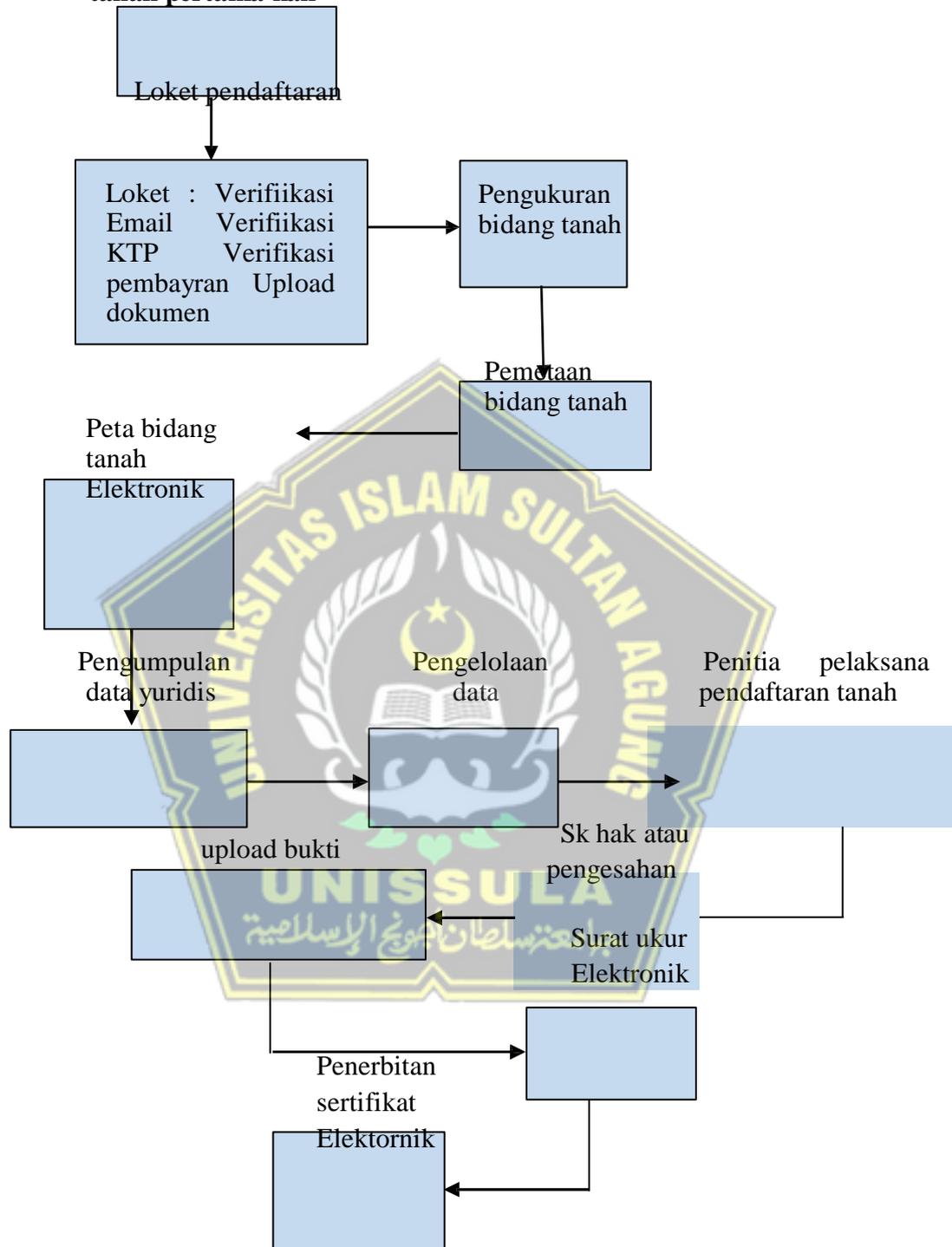
Dalam hal ini prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik khususnya untuk tanah untuk pertama kalinya melakukan pendaftaran adapun alur dari pelaksanaan pendaftarannya dibagi menjadi 3 yaitu penerbitan Sertifikat Elektronik Untuk pertama kali, penerbitan Sertifikat Elektronik melalui permohonan alih media. Yang tentunya mengacu kepada Peraturan yang berlaku tentang pendaftaran tanah baik untuk mendapatkan Sertifikat tanah yang analog dan mendapatkan Sertifikat yang Elektronik dan untuk mengetahui lebih jelasnya tentang bagaimana prosedur yang di lakukan di jelaskan sebagai berikut.

1. Penerbitan Sertifikat Elektronik dilakukan dengan pendaftaran pertama kali.

Dalam hal ini untuk lebih mempermudah memahami alur dari prosedur penerbitan Sertifikat Elektronik dilakukan dengan langkah – langkah mendaftarkan ke Loker pendaftaran kemudian di lakukan verifikasi dan dapat di lakukan dengan email di lengkapi dengan KTP (Kartu Tanda Penduduk) melakukan pembayaran PNBPN (Penerimaan Negara Bukan Pajak) kemudian di upload langkah selanjutnya atau dilakukan pengukuran Tanah, dan akan dikeluarkan Peta Bidang Tanah Elektronik, Pengumpulan Data yuridis, Pengelolaan data , Panitia Pendaftaran Tanah kemudian akan Mmengeluarkan SK Hak atas Pengesahan dan akan mendapatkan pemberitahuan melalui email pemohon dan upload bukti setelah itu akan dikelurkan Surat Ukur Elektronik terakhir akan di keluarkannya Produk Sertifikat Elektronik dan dijelaskan dalam bagan di bawah ini.

Bagan pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik untuk pertamakali.

Bagan penerbitan Sertifikat Elektronik untuk pendaftaran tanah pertama kali



Bagan di atas menjelaskan alur dari proses pelaksanaan pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat tanah Elektronik untuk tanah yang belum terdaftar atau untuk pendaftaran yang pertamakalinya yang dijelaskan sebagai berikut :

- 1) Masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya untuk pertama kalinya untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik harus menuju ke loket pendaftaran di kantor Badan Pertanahan Nasional atau pihak yang berwenang yang diberikan amanat oleh Undang-undang untuk melakukan pendataan dengan syarat yang harus dipenuhi adalah dengan membawa KTP Elektronik gunanya untuk mencocokkan dengan bukti kepemilikan awal karna tanah yang di daftarkan belum memiliki Sertifikat dan harus sudah melakukan verifikasi pembayaran sampai pendafraran sehingga tahapan selanjutnya masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya harus memiliki Email dalam hal ini Email akan berguna ketika semua proses sdh selesai dan hasil akhir dalam bentuk Sertifikat Elektronik akan di kirim ke Email pemohon;
- 2) Pengukuran kegiatan yang dilakukan oleh panitia pelaksana pendaftaran tanah yang dalam hal ini adalah pihak yang diberikan wewenang oleh Pemerintah sesuai dengan perintah Undang-undang yaitu Badan Pertanahan Nasional kabupaten kota se-Indonesia dengan cara turun langsung ke lapangan memeriksa dan melakukan pengukuran tentang luas jumlah tanah tersebut sehingga akan di dapatkan sebuah angka yang valid.

- 3) Pemetaan adalah melakukan pengecekan setelah mendapatkan angka yang valid dalam proses pengukuran barulah dilakukan pemetaan tentang lokasi tanah tersebut baik menggunakan peta daerah tersebut atau melakukan pemetaan dengan menggunakan citra satelit guna mendapatkan jumlah dan lokasi yang sesuai dan benar;
- 4) Peta bidang Elektronik setelah melakukan pengukuran dan pemetaan didapatkanlah sebuah hasil baik dari segi angka jumlah luas dan lokasi tanah sehingga dapat di buatkan peta bidang Tanah Elektronik yang di dalamnya tertera informasi mengenai tanah tersebut;
- 5) Pengumpulan data yuridis adalah data hasil dari semua proses yang sudah dilakukan diatas di kumpulkan atau dalam bentuk data yuridis karna ini merupakan pendaftaran tanah untuk pertamakalinya bagi tanah yang belum memilki Sertifikat maka data yuridisnyalah yang dikumpulkan atau di himpun terlebih dahulu;
- 6) Pengolahan data adalah proses penvalidasian data yuridis yang sudah dikumpulkan sehingga panitia pelaksana dapat melakukan pengolahan data tersebut;
- 7) Panitia pelaksana yang memiliki tugas dan kewajiban melakukan megolah data tersebut haruslah yang berkompeten dan cepat dalam melakukan pendataan;
- 8) Sk hak atau pengesahan setelah penitia melakukan pengolah data dan sebagainya barulah dikeluarkan sk hak pengesahan atas tanah yang didaftarkan tersebut;
- 9) Email pemohon dan upload bukti pembayaran sk tersebut di keluarkan apabila masyarakat menupload bukti pembayaran yang nantinya

pesannya akan dikirim oleh panitia pendaftaran tanah ke Email pemohon dan pemohon wajib mengirim bukti tersebut; dan

- 10) Surat ukur dan penerbitan Sertifikat Elektronik setelah memiliki bukti sudah melakukan registrasi dan membayar biaya administrasi dengan jumlah yang ditetapkan oleh panitia pelaksana maka surat ukur sebagai bukti jumlah tanah dan Sertifikat Elektronik sebagai bukti penguasaan hak atas tanah dapat di cek didalam Email yang sudah di kirim oleh panitia pelaksana.

Adapun ketika masyarakat ingin mendaftarkan tanahnya ke kantor Badan Pertanahan Nasional syarat-syarat yang harus dibawa untuk mengubah atau mendaftarkan tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik.

- a) Memiliki Email;
- b) Gambar ukur;
- c) Peta bidang tanah atau peta ruang;
- d) Surat ukur;
- e) Gambar denah satuan rumah susun atau surat ukur ruang; dan
- f) Dokumen lain hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik.

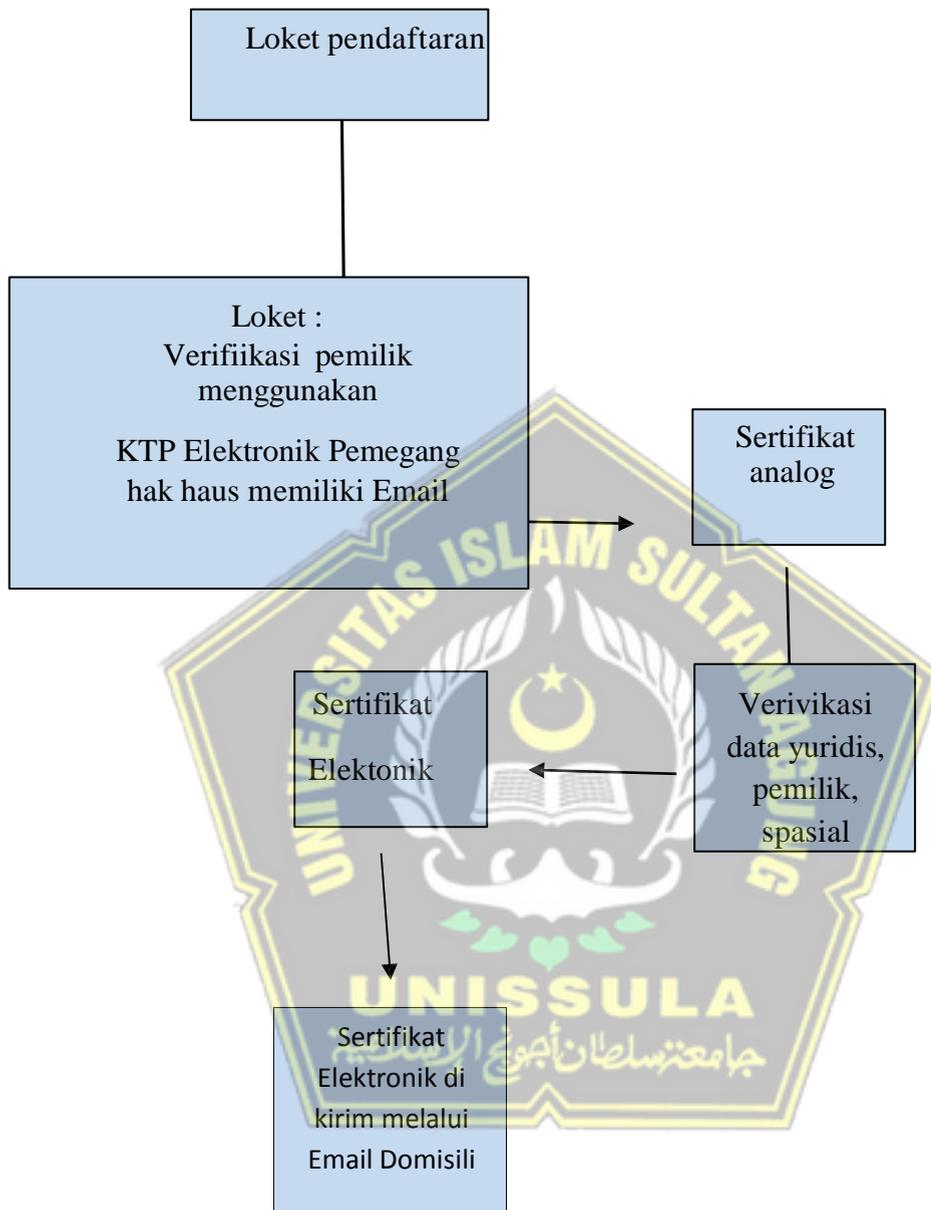
Setelah melakukan pendaftaran Secara Elektronik kemudia panitia pendaftaran tanah mewajibkan masyarakat untuk memiliki atau membuat Email terlebih dahulu ketika sudah memiliki atau membuat barulah hasil dari syarat-syarat yang sudah dibuat tadi seperti gambar ukur peta bidang tanah dan surat ukur sampai hasil pengolahan dokumen fisiknya dirubah dalam bentuk softfile, kemudian didaftarkan kembali oleh pemohon ketika sudah mendapatkan

semuanya melalui Email yang di kirimkan oleh panitia pendaftaran tanah jika dirasa sesuai maka pemohon dapat meminta nomor identitas bidang tanah bagi tanah yang baru pertamakali didaftarkan yang harus di pahami adalah nomor identitasnya yang akan pemohon terima terdiri dari dua digit pertama kode provinsi dan dua digit kode kabupaten kota sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat 3 Peraturan Menteri Tata ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik barulah ketika semua di rasa sudah valid maka pemohon dapat melakukan konfirmasi ke Kantor Badan Pertanahan Nasional sehingga panitia dapat segera mengeluarkan Sertifikat dalam bentuk Elektronik akan tetapi yang harus di ketahui bahwa pengantian Sertifikat Tanah menjadi Elektronik merupakan alternatif ke 2 yang di tawarkan Pemerintah selain pendaftaran tanah secara sporadik atau analog, hal tersebut perlu di perhatikan karena sistem Pendaftaran Tanah secara Elektronik masih awam bagi masyarakat karena masyarakat hanya mengenal Pendaftaran Sertifikat secara manual, oleh sebab itu Kantor Pertanahan Nasional akan melakukan sosialisasi secara masif kepada masyarakat sehingga masyarakat mengetahui kalau Kantor Pertanahan Nasional mengetahui Program Pendaftaran Tanah Nasional secara Elektronik khususnya di Kabupaten Kendal.

2. Penerbitan Sertifikat Elektronik melalui alih media

Penerbitan Sertifikat Elektronik melalui alih media yang dapat melakukannya adalah pemegang hak yang dalam hal ini adalah masyarakat yang ingin mengalih mediakan data-data dalam Sertifikat analog menjadi Sertifikat Elektronik baik data fisik dan data yuridisnya untuk lebih jelasnya dipaparkan dalam sebuah bagan sebagai berikut :

Bagan Proses pendaftaran tanah alih media



Penerbitan Sertifikat Elektronik melalui alih media hal ini berlaku bagi tanah yang sudah memiliki Sertifikat dalam bentuk analog yang tentunya berdasarkan bagan di atas dapat dijelaskan proses yang harus dilaksanakan ketika masyarakat ingin melakukan pendaftaran Sertifikat tanah analog menjadi Sertifikat Tanah Elektronik adapun caranya sebagai berikut :

- 1) Pemilik tanah yang mengganti Sertifikat tanahnya menjadi Elektronik harus memiliki atau menggunakan KTP Elektronik;
- 2) Pemilik atau pemegang hak wajib memiliki Email; dan
- 3) Data pendaftaran tanah dan alih media harus valid.

Setelah pemilik hak merasa datanya sudah lengkap dan pas maka dapat dilakukan registrasi alih media dan bisa membawa Sertifikat tanah yang analog ke kantor Badan Pertanahan Nasional untuk disimpan dan disatukan dengan warkah tanah yang ada sehingga proses alih media dapat dilakukan akan tetapi hal bisa dilakukan bisa tidak terkait pengumpulan sertifikat tanah yang analog barulah Setelah itu semua dilakukan, pantia melakukan verifikasi data yuridis spasial dan pemilik hak jika telah sesuai maka hasilnya berupa Sertifikat Elektronik akan di kirim ke Email pemilik hak yang telah di berikan ke pantia pendaftaran sebelumnya.

Untuk mengetahui apa saja persyaratan yang harus dibawa adalah sebagai berikut :

Datang ke kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten

kota. a) Pemilik hah harus memiliki Email;

b) Pemegang hak harus memiliki dan menggunakan KTP Elektronik.

c) Membawa bukti fisik berupa Sertifikat analog; dan

d) Melakukan pengesahan melalui tanda tangan Elektronik.

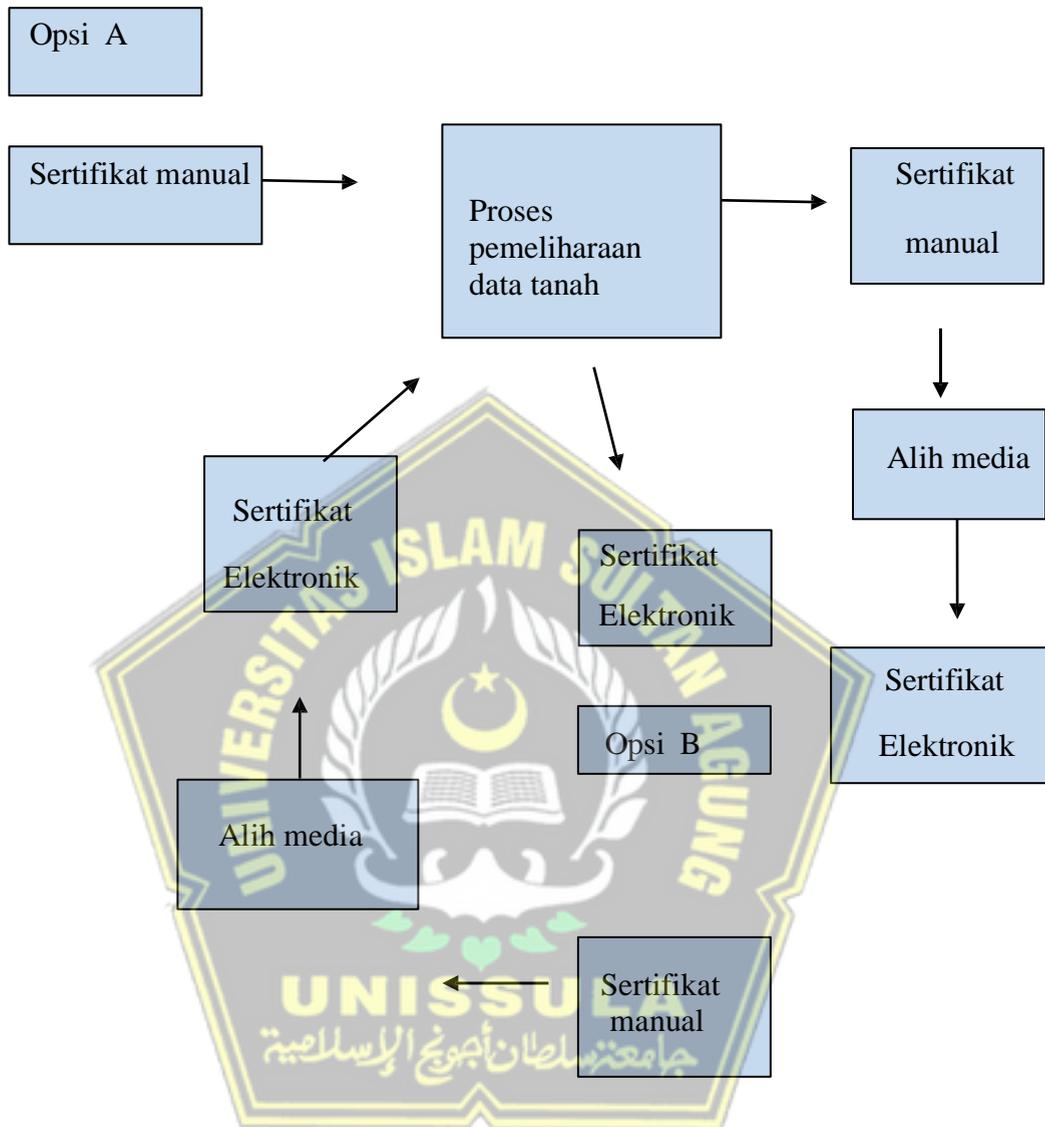
Dari bagan dan penjelasan diatas sudah jelas arah bagaimana ketika pemegang hak ingin merubah atau meng alih mediakan Sertifikat yang awalnya analog menjadi Sertifikat Elektronik.

3. Penerbitan Sertifikat Elektronik dalam rangka layanan pemeliharaan data

Penerbitan dalam rangka pemeliharaan data adalah digunakan ketika masyarakat pemegang hak ingin mengganti Sertifikat yang dikuasai menjadi Sertifikat Elektroinik sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Tata ruang kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik dengan menggunakan opsi A sertifikat manual akan di proses dengan proses pemeliharaan Tanah kemudian Sertifikat manual akan dialihkan menjadi Sertifikat Elektronik kemudian Opsi B Sertifikat manual akan dialihkan menjadi Alih Media menjadi Sertifikat Elektonik untuk lebih mudah memahami alurnya dijelaskan dalam bagan dibawah ini diantaranya sebagai berikut :



Bagan penerbitan Sertifikat Elektronik dalam rangka layanan pemeliharaan data



Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya bahwa Sertifikat Elektronik merupakan alternatif ke 2 dari Pendaftaran Tanah secara sporadik dan sistematis atau dengan kata lain pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat analog guna mendapatkan kepastian Hukum dibidang Pertanahan secara nasional sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan saat ini selain pendaftaran tanah secara sporadik dan sistematis Pemerintah kembali mengeluarkan Peraturan Menteri Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Tanah Elektronik adapun pelaksanaan untuk mengganti Sertifikat analog menjadi Sertifikat Elektronik di jelaskan sebagai berikut :

- 1) Datang ke kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten kota;
- 2) Membawa Sertifikat analog untuk di daftarkan kepada panitia pelaksana;
- 3) Panitia melakukan validasi baik data fisik dan data yuridis;
- 4) Jika sudah cocok langkah selanjutnya adalah proses pendaftaran atau pengantian Sertifikat analog ke Sertifikat Elektronik dilakukan dalam menu pelayanan pemeliharaan data pada kantor badan Pertanahan dan juga dalam link atau situs yang resmi dikeluarkan oleh BPN (badan pertanahan nasional) kabupaten kota se- Indonesia atau dapat datang ke kantor BPN langsung;
- 5) Pemohon harus memiliki Email karna hasil penerbitan Sertifikat dalam bentuk Elektronik akan langsung dikirim ke Email pemohon; dan
- 6) Output dari hasil pendaftaran Sertifikat analog setelah semua dilakukan secara Elektronik maka akan diberikan Sertifikat dalam bentuk Elektronik.

Dalam melakukan pemeliharaan data Pemerintah memberikan kemudahan ketika masyarakat ingin melakukan pendaftaran tanah atau merubah Sertifikat yang analog menjadi Sertifikat Elektronik setelah melihat penjelasan dan bagan diatas maka ada beberapa syarat yang harus di bawa atau dikumpulkan sebelum melakuan Pendaftaran tanah atau mengubah Sertifikat menjadi Elektronik sebagai berikut :

- a) Pemohon harus memiliki Email;
- b) Memiliki bukti atau data fisik sampai data yuridis;
- c) Memiliki KTP Elektronik;
- d) Bersedia melakukan Pendaftaran atau perubahan Sertifikat analog menjadi Elektronik;
- e) Sertifikat yang ingin di rubah tidak dalam sengketa di pengadilan; dan
- f) Pemohon dapat mengakses prosesnya dalam situs yang dikirim oleh pantia pelaksana pendaftaran tanah.

Setelah mengetahui 3 prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik mulai dari penerbitan Sertifikat Elektronik untuk tanah yang belum terdaftar atau pendafran tanah pertamakali, penerbitan Sertifikat Elektronik melalui permohonan alih media dan penerbitan Sertifikat Elektronik dalam rangka layanan pemeliharaan data. Dapat diambil kesimpulan awal bahwa prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan dan untuk pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Tanah Elektronik harus mengacu pada Peratuan Mentri Agraria

Tata ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

B. Efektivitas Sertifikat Elektronik serta Produk Sertifikat Elektronik

Pasal 1 angka 8 PERMEN ATR/BPN yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 dijelaskan mengenai Sertifikat elektronik yaitu sebuah hak milik yang tertulis, diterbitkan menggunakan sistem Elektronik serta berbentuk dokumen yang tersistem. Mengenai kekuatan Sertifikat Elektronik penjelasan serupa juga dijelaskan pada Perundang-undangan ITE Nomor 11 pada tahun 2008 di Pasal 5 ayat 2 adalah bukti kepemilikan yang valid berdasarkan Ketetapan Hukum Acara yang sah di Indonesia.

Dalam hal kekuatan sertifikat Elektronik dapat dilihat dari beberapa pendapat para ahli Hukum terkait arti dari bukti autentik Menurut **Sudikmo Menokusumo** menyatakan:

“setiap sesuatu yang menggunakan tanda-tanda bacaan dengan tujuan meluapkan perasaan atau pengekspresian ide dan gagasan serta sebagai alat bukti disebut sebagai bukti tertulis atau surat”

Dari penjelasan diatas menerangkan bahwa sebagai alat bukti tertulis atau surat disyaratkan memiliki unsur-unsur sebagai berikut :

- (a) Suatu yang menggunakan tanda yang dapat dibaca;
- (b) Bertujuan untuk mengekspresikan perasaan serta gagasan; dan
- (c) Digunakan sebagai alat bukti.

Sesuai dengan keterangan dan penjelasan para ahli dan berdasarkan peraturan Perundang-Undangn Sertifikat Elektronik termasuk kedalam Akta autentik sekalipun dalam bentuk Elektronik namun sertifikat Elektronik mengandung tanda tangan Elektronik.

Dalam Hukum Indonesia belum pernah memberikan definisi terhadap kata tanda tangan yang sesungguhnya mempunyai (2) dua fungsi dasar, yaitu (1) tanda identitas penandatanganan, dan (2) sebagai tanda persetujuan dari penandatanganan terhadap kewajiban-kewajiban yang melekat pada Akta.

Adapun bentuk dari Sertifikat Elektronik sehingga dapat dikatakan sebagai sebuah Akta Autentik adalah adanya tanda tangan Elektronik untuk lebih jelasnya simak gambar Sertifikat Elektronik dibawah ini :

Gambar Serifikat Elektronik

MINISTERI AGRARIA DAN TATA RUANG
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

XXXXXXXX-11
01-XXXX-XXXX-XXXX

SERTIPIKAT
HAK .../TANAH WAKAF
NIB:

Hak ... ini terletak di tanah ... Desa/Kelurahan ... Kecamatan ... Kabupaten/Kota ... Provinsi ... seluas ... dengan jangka waktu ...

PEMEGANG HAK ... /NAZHIR/

Berdasarkan

BATASAN:
1.
2.

KEWAJIBAN:
1.
2.

BIDANG TANAH/DENAH/RUANG:

Bidang tanah ini telah diukur berdasarkan Survei Ukur/Gambar Denah/Survei Ukur Ruang tanggal ...

CATATAN:
.....
.....

(Jabatan yang mengesahkan)
(Spesimen tanda tangan elektronik)
(Nama pejabat yang mengesahkan)
NIP:

Halaman:

Sumber : ATR/BPN 2021

Penjelasan terkait Sertifikat Elektronik:

- a. Nama instansi ditulis dengan disertai logo;
 - b. Simbol Garuda terletak di tengah atas;
 - c. Difungsikan untuk melakukan pencatatan kode unik, waktu penerbitan sertifikat elektronik dan disertai edisinya di kolom :xxxxxx – n dan pengisian Kode Unik/hashcode edisi DI ... xxx yang di sampingnya tercatat waktu penerbitan Sertifikat elektronik;
 - Kode unik/hashcode merupakan kode yang tercantum pada setiap dokumen elektronik yang dibuat
 - Edisi
 - d) Pencatatan terkait redaksi penyusunan dokumen elektronik disebut dengan edisi;
 - e) Pada penyusunan dokumen elektronik diawali dengan edisi 1 (satu) dan berurutan berdasarkan susunan angka; dan
 - f) Apabila telah diterbitkan Sertifikat elektronik edisi 1 (satu) oleh penerbit, maka untuk tanah yang didaftarkan kemudian, terkecuali tanah yang didaftarkan untuk pertama kalinya yang sebelumnya belum pernah didaftarkan, perubahan Sertifikat biasa menjadi elektronik bagi tanah yang telah didaftarkan, pendaftaran pemecahan Sertifikat elektronik terjadi perubahan terkait data atau kegiatan menggabungkan dan memisahkan data yang tercantum sehingga menyebabkan kuantitas bidang bertambah, sehingga diterbitkan Sertifikat elektronik edisi 2 (dua) serta berikutnya yang tersusun dari bilangan numerik.
- Pada penerbitannya, pada daftar isian harus tercantum Nomor DI, waktu penerbitan (tanggal, bulan dan tahun)

g. QR Code

untuk mengetahui data yang tercatat pada dokumen elektronik, seseorang bisa mengaksesnya secara langsung dengan melakukan scan pada QR code menggunakan aplikasi yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional.

h. Keterangan penulisan Judul SERTIFIKAT;

i. Jenis Hak;

Individu dapat mengisinya berdasarkan hak yang telah terdaftar seperti : Hak kepemilikan, hak atas penggunaan bangunan, Hak untuk pemakaian, Hak menggunakan untuk usaha, Hak untuk mengelola, Hak milik terhadap satuan rumah susun ataupun tanah yang diwakafkan.

j. pada pengisian Nomor Induk Bidang (NIB), kode ini tersusun atas 14 digit angka, kode provinsi menggunakan 2 digit, kode kabupaten/kota menggunakan 2 digit, serta 9 digit untuk penomoran tanah; dan

- 36 -X : 1 digit tersusun atas:

- Bagi bidang tanah terletak pada permukaan bumi dipakai angka 0;

- Bagi ruang atas tanah digunakan angka 1;

- Bagi ruang bawah tanah digunakan angka 2;

- Bagi satuan rumah susu digunakan angka 3;

- Bagi kepemilikan di atas kepemilikan pada bidang tanah digunakan angka 4;

- Terkait kepemilikan di atas kepemilikan ruang atas tanah diberi angka 5; dan

- Terkait kepemilikan di atas kepemilikan ruang bawah tanah diberi angka 6.

Berdasarkan keterangan diatas dapat diambil sebuah simpulan tanda tangan adalah sebuah identitas yang berfungsi sebagai tanda persetujuan terhadap kewajiban yang melekat pada Akta.

C. Kendala serta Solusinya dalam pelaksanaan pendaftaran Sertifikat Elektronik

Diluncurkannya *beleid* tentang Sertifikat Tanah Elektronik salah satu tujuan utama adalah untuk kurangi sengketa tanah. Namun, berita peluncuran Sertifikat Tanah Elektronik yang dirasakan sangat seketika dan serta merta tanpa sosialisasi yang cukup langsung ke masyarakat, sehingga memunculkan isu yang sensitif, apalagi ada berita di media sosial bahwa BPN akan menarik Sertifikat tanah dari pemiliknya yang merupakan bukti kepemilikan tanahnya. Sebetulnya penerapan penggunaan Sertifikat –el di Indonesia sudah sangat ketinggalan dibandingkan dengan negara Malaysia, Singapura, dan Filipina.

Beleid tersebut adalah dalam rangka menyikapi kemajuan teknologi yang begitu pesat, sehingga Kementerian ATR/BPN menghadirkan suatu inovasi dengan mengeluarkan kebijakan mengenai keberlakuan Sertifikat Tanah Elektronik yang dilengkapi pengaman *hash code*, *QR code* dan *single identity* sebagai pengganti Sertifikat tanah konvensional yang berbasis kertas.

Digitalisasi pelayanan publik di Indonesia sebetulnya sudah berjalan yang dapat ditemui dalam fitur OSS (*Online Single Submission*), persidangan secara daring (*e-court*), bidang perpajakan dengan aplikasi perpajakan *e-filling*, pendaftaran fidusia secara

elektronik, dan dibidang Pertanahan sudah dimulai pada tahun 2020 yaitu Hak Tanggungan Elektronik. Sehingga, kebijakan Kemen ATR/BPN tersebut adalah merupakan langkah maju mengikuti era kekinian.

Merujuk pada Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik yang terbit pada awal tahun 2021, bahwa *beleid* ini menyebutkan penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar atau penggantian Sertifikat tanah yang sudah terdaftar sebelumnya berupa analog menjadi bentuk digital.

Penggunaan sistem elektronik dalam pendaftaran tanah sebetulnya sudah dirancang sejak tahun 1997 dengan dikeluarkannya PP No.24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 35 ayat (5) menyatakan bahwa, secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikro film. Selanjutnya, Ayat (6) mengatakan bahwa, rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikro film mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Bentuk dan cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen atau warkah-warkah pendaftaran tanah, demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm ditetapkan oleh Menteri. Ketetapan Menteri tersebut kemudian tertuang dalam ketentuan Permen ATR/Ka BPN No. 1 Tahun 2021 ini.

Dalam perkembangannya Permenag/Ka BPN No.3 Tahun 1997 juga mengalami pembaharuan di beberapa Pasalnya yaitu yang pertama keluarnya Permen ATR/Ka BPN

Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua PMNA/Ka BPN No.3 Tahun 1998 Pasal 163 A, bahwa: “ Buku Tanah disimpan secara elektronik dengan bentuk basis data dalam Sistem Elektronik dan dapat dicetak dengan menggunakan Daftar Isian Buku Tanah.

Pasal 178A-nya juga sudah mengatur bahwa, Sertifikat dapat dicetak dalam bentuk Dokumen Elektronik melalui Sistem Elektronik. Sertifikat dalam bentuk Dokumen Elektronik tersebut disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sertifikat dalam bentuk Dokumen Elektronik dapat dicetak sebagai salinan Dokumen Elektronik untuk diserahkan kepada Pemegang Hak. Bentuk, isi dan tata cara pengisian Sertifikat dalam bentuk Dokumen Elektronik ditetapkan oleh Menteri. Artinya, bahwa peraturan perundangan mengenai pendaftaran tanah sudah mulai menuju kepada sistem digitalisasi.

Tahun 2021, BPN merealisasikan tentang kegiatan pendaftaran tanah berbasis elektronik dalam Permen ATR/Ka BPN No. 1 Tahun 2021, yang mulai berlaku pada tanggal 12 Januari 2021. Meskipun dalam perjalanannya pemberlakuan tersebut adalah ditunda sesuai dengan keputusan rapat dengar pendapat antara anggota Dewan DPR Komisi II dengan Menteri ATR/Ka BPN Sofyan Djalil.

Salah satu anggota Dewan Agung meminta agar Kementrian ATR/BPN memberikan hasil kinerja dari empat layanan digital sektor Pertanahan yang selama ini telah dijalankan. Keempat layanan digital tersebut yakni pengecekan Sertifikat tanah, hak tanggungan, roya, dan informasi zona nilai tanah. Jika keempat sistem layanan digital tersebut belum memberikan hasil dan capaian yang baik mestinya jangan terburu-buru menerapkan Sertifikat tanah elektronik. Langkah selanjutnya dari pihak BPN untuk

menerapkan Sertifikat Tanah Elektronik dengan melakukan uji coba, karena memang dalam aturannya pemberlakuan Sertifikat Tanah Elektronik adalah secara bertahap. Langkah awal pihak BPN menerapkan Sertifikat tanah –el melalui *pilot project*.

Untuk tahap *pilot project* menurut Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Suyus Windayana rencana akan diberlakukan di dua kota besar di Indonesia. Dua lokasi yang ditetapkan dengan pertimbangan tentang tingkat kemudahan berusaha atau *Ease of Doing Business* (EoDB) tertinggi di Indonesia.

Sebetulnya penerapan penggunaan Sertifikat –el di Indonesia sudah ketinggalan dengan negara Malaysia, Singapura dan Filipina, maka ditentukan 2 (dua) wilayah yang dijadikan *pilot project* pendaftaran tanah elektronik, yaitu Surabaya dan Jakarta. Penerapan Sertifikat –el sementara diprioritaskan untuk tanah aset instansi Pemerintah dan BUMN, sebelum menerapkan Sertifikat elektronik di masyarakat umum.

Kembali pada tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah di Indonesia, bahwa pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian Hukum (*rechts kadaster*) hak atas tanah. tujuan akhir dari proses pendaftaran tanah adalah terbitnya dokumen tanda bukti hak atas kepemilikan tanah yang kemudian disebut dengan Sertifikat, baik Sertifikat hak atas tanah, Sertifikat hak tanggungan, sertipikar wakaf ataupun sertipikan rumah susun. Terkait dengan tanda kepemilikan suatu tanah apa saja bentuknya adalah bisa, misalnya berbentuk Leter C/D, Girik, Pipil, SKT, SPPT PBB dan lain-lain. Bukti kepemilikan hak atas tanah yang dilindungi oleh Hukum adalah Sertifikat yang dihasilkan dari proses pendaftaran tanah. Sertifikat tanah elektronik, sebagai bukti kepemilikan elektronik yang diakui oleh UU ITE khususnya yang diatur dalam Pasal 6. Dari sisi Hukum persoalan

pembuktian Sertifikat Tanah Elektronik tidak menjadi masalah. Dari segi validitas tidak ada persoalan apalagi juga sudah dikuatkan dalam Pasal 5 Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021.

Kekhawatiran yang terjadi dimasyarakat adalah apabila terjadi kebocoran data (*hacker*). Apabila penulis lihat dari berbagai ulasan dari para Pejabat BPN baik melalui diskusi virtual, media *on line* ataupun hasil webinar, bahwa **Bandan Pertanahan Nasional sudah menyiapkan antisipasi kebocoran data melalui kerja sama dengan BSSN (Badan Siber dan Sandi Negara)**, yaitu lembaga Pemerintah Republik Indonesia yang didirikan pada tahun 2017 bertugas melaksanakan keamanan siber secara efektif dan efisien dengan memanfaatkan, mengembangkan, dan mengonsolidasikan semua unsur yang terkait dengan keamanan siber.

Dasar Hukum pengaturan tentang BSSN diatur dalam Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 28 Tahun 2021 tentang Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN). Tugas BSSN salah satunya adalah dalam rangka mewujudkan keamanan, perlindungan, dan kedaulatan siber nasional serta meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional. Dalam pendaftaran tanah elektronik, keamanan dokumen elektronik tersimpan dalam pangkalan data yang diamankan melalui BSSN. Upaya lain yang dilakukan oleh BPN adalah Dokumen Elektronik, tandatangan elektronik tidak tersimpan dalam satu server. Apabila dilihat dari upaya BPN sebagai penyelenggara Pendaftaran Tanah Elektronik, maka ada itikad baik agar keamanan dan kenyamanan masyarakat dalam pemilikan dan perlindungan Hukum terhadap hak atas tanah tercapai.

Kekhawatiran lain dari masyarakat pemilik tanah yang terdaftar dengan diberlakukannya Sertifikat –El adalah karena santernya pemberitaan di media sosial maupun media on line yang kadang hanya mempersepsikan secara sepotong- sepotong dari isi suatu Pasal dalam peraturan perundang-undangan. Seperti komentar tentang penarikan Sertifikat analog oleh Kepala Kantor Pertanahan. Pasal 16 Permen tentang Sertifikat Elektronik mengatur terdiri dari 4 (empat) ayat yaitu:

Ayat (1) : bahwa penggantian Sertifikat menjadi Sertifikat –el termasuk pengganti Buku Tanah, Surat Ukur dan/atau gambar denah Satuan Rumah Susun menjadi Dokumen Elektronik;

Ayat (2) : bahwa penggantian Sertifikat –el dicatat dalam Buku Tanah, surat ukur dan/atau gambar denah satuan rumah susun;

Ayat (3) : bahwa Kepala Kantor Pertanahan menarik Sertifikat analog untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada Kantor Pertanahan; dan

Ayat (4) : bahwa seluruh warkah dilakukan alih media (scan) dan disimpan pada Pangkalan Data.

Pasal 16 di atas tidak bisa diterjemahkan secara terpisah-pisah, ketentuan tersebut adalah satu kesatuan dalam 4 (empat) ayat. Artinya, penarikan Sertifikat analog oleh Kepala Kantor Pertanahan dilakukan apabila pemilik Sertifikat (pemilik tanah) sudah mengganti Sertifikat analog menjadi Sertifikat –El. Tidak ada perintah dan dilarang bagi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk menarik Sertifikat analog serta merta

dengan keluarnya Permen tersebut. Permen tersebut diberlakukan secara bertahap dan baru dilakukan dengan sistem *pilot projek* di BPN Jakarta dan Surabaya.

Menurut Penulis, pemberlakuan Sertifikat –El di Indonesia adalah suatu keniscayaan untuk masa depan bagi era milenial ke era Z. Bagaimana dengan masyarakat kaum era orde lama yang sampai sekarang masih memegang Sertifikat analog dengan berlakunya Permen tersebut? Pihak Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota seluruh wilayah Indonesia harus sudah mempersiapkan secara maksimal baik dari sektor SDM maupun infrastruktur di Kantor nya masing-masing. Bagi masyarakat yang tidak paham terhadap pendaftaran Tanah Elektronik nantinya proses akan dibantu oleh pihak Kantor Pertanahan di wilayah bidang tanah yang didaftar. Pendaftaran tanah pertamakali maupun alih data ganti ke elektronik Kantor Pertanahan dilakukan sudah melalui transfer data enkripsi. Pelaksanaan pendaftaran tanah masih dilakukan oleh Kantor Pertanahan hanya hasilnya adalah berbentuk Sertifikat –el.

Meski penerapannya secara bertahap, membangun kesadaran masyarakat (*public awareness*) pemilik tanah untuk alih media dan manfaatnya tetap ditingkatkan, Sertifikat Tanah Elektronik merupakan keniscayaan, karena lebih memberikan kepastian Hukum kepemilikan tanah dan meminimalisir mafia tanah dan sengketa Pertanahan. Pelayanan pendaftaran tanah secara elektronik yang menghasilkan Sertifikat Tanah Elektronik penyimpanan di BPN akan lebih aman dari banjir, aman dari kebakaran ataupun aman dari tindakan kehilangan atau pencurian dari pihak pemilik tanah.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Dari semua uraian diatas, Penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik tidak terlepas dari peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang pendaftaran tanah yang dimana bagi tanah yang belum memiliki data fisik dan data yuridis masih mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang pendaftaran tanah yang dimana Prosedur Pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat antara lain adalah Pengukuran dan pemetaan, Pembuatan peta dasar, pendaftaran Pembuatan daftar tanah, Pembuatan surat ukur, Pembuktian hak dan pembukuannya yang terakhir adalah Penerbitan Sertifikat.
Sama halnya dengan yang dijelaskan dalam Peraturan terbaru yaitu Peraturan Menteri Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik yang di dalamnya dijelaskan tentang Prosedur Pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik diantaranya adalah yang pertama Penerbitan Sertifikat Elektronik dilakukan dengan pendaftaran tanah pertamakali Kemudian Penerbitan Sertifikat Elektronik melalui Alih media lalu Penerbitan Sertifikat Elektronik dalam rangka pemeliharaan data;
2. Dikelurkan aturan pelaksana dari Peraturan- peraturan diatas yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah yang dimana ketentuan pelaksanaannya sudah diatur dalam pasal 84 ayat (1) yang berbunyi “ penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara Elektronik “. Artinya prosedur pendaftaran tanah secara analog

dan Elektronik tidak jauh berbeda mulai dari pelaksanaannya sampai proses penerbitan Sertifikatnya baik dalam bentuk analog dan Elektronik;

3. Untuk mengetahui bagaimana kekuatan pembuktian dari Sertifikat Elektronik maka sudah dijelaskan Dalam Pasal 19 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dinyatakan, bahwa: "Surat tanda bukti hak yang dihasilkan dari kegiatan pendaftaran tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat".

Dalam Pasal 23 Undang-undang Pokok Agraria juga dinyatakan, bahwa: "*Pendaftaran tanah merupakan alat pembuktian yang kuat*".

Adapun yang merupakan surat tanda bukti hak yang dimaksudkan adalah Sertifikat hak atas tanah. Sampai dimana kekuatan sertifikat sebagai alat pembuktian atas tanah. Maupun subjek haknya, Untuk itu perlu meninjau kembali kekuatan pembuktian akta otentik sesuai dengan ketentuan pasal pasal 1866 Hukum perdata untuk Sertifikat tanah yang analog dalam hal ini dapat dibatalkan jika tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku atau cacat administrasi ketika tidak memenuhi unsur-unsur sebuah akta bisa dikatakan Autentik maka dapat dibatalkan atau menjadi akta dibawah tangan sesuai dengan ketentuan sesuai dengan pasal 1868 BW akta bisa di katakan Autentik jika dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, dibuat berdasarkan Undang-undang, dibuat dimana wilayah tanah tersebut berada.

Kemudian untuk Sertifikat Elektronik sama halnya dengan yang analog karna sekalipun dikatakan Elektronik hasil dari pelaksanaannya akan tetap berupa analog atau kertas yang dalam hal ini dapat dikatakan autentik sekalipun dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria pasal 19 sudah mengatakan bahwa "Sertifikat sebagai tanda bukti pendaftaran tanah adalah alat bukti terkuat" akan

tetapi dalam hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dapat dibatalkan ke Autentikannya jika dalam hal ini setelah 5 tahun Sertifikat tersebut diterbitkan dan tidak ada pihak yang keberatan dan tidak ada itikad baik untuk melapor ke pemegang hak atau ke Badan Pertanahan Nasional maka jika setelah 5 tahun ada pihak yang merasa keberatan dapat melakukan gugatan ke pengadilan.

B. Saran

1. Program Pendaftaran tanah secara Elektronik memang merupakan program yang sangat menarik dan merupakan bentuk dari kemajuan ilmu pengetahuan informasi dan teknologi akan tetapi seharusnya yang mejadi prioritas terlebih dahulu adalah pendaftaran tanah secara sistematis di seluruh wilayah Indonesia dan langkah selanjutnya. melakukan pendaftaran seluruh tanah yang ada baik tanah yang berda dikawasan hutan maupun non kawasan hutan sehingga data yang jelas akan terangkum secara sistematis sehingga akan saat melakukan pvalidasian semua data sudah ada di karnakan kawasan hutan dan pedasaan masih belum terdata oleh pemerintah.
2. Untuk memberikan rasa aman dan menyakinkan masyarakat terkait kemanan dari sertifikat Elektronik maka seharusnya digitalisasi dilakukan dari tanah pemerintah dan badan usaha. Kemudian menjamin kepastian Hukum bagi pemegang hak seritifikat Elektronik sehingga dapat mengurangi jumlah angka persengketaan terkait Sertifikat ganda yang menjadi permasalahan sampai saat ini, kemudian proses digitalisasi dinilai rentan karna banyak Sertifikat badan usaha merupakan wilayah konflik agraria struktural dengan masyarakat sekitar proses ini berpotensi memperparah konflik

agraria dan berpotensi menghadirkan monopoli tanah oleh dana usaha swasta dan negara konflik seharusnya lebih dulu diselesaikan.

3. Perlu peningkatan SDM kepada masyarakat serta penyediaan server atau perangkat yang digunakan untuk melakukan E- Sertifikat kemudian dilakukan sosialisasi masif kepada masyarakat.



DAFTAR PUSTAKA

A. Hadist Al-Qur'an

Al-Qur'an Surat Al-Israa' ayat 15

Al-Qur'an Surat Al-Israa' ayat 7

B. Buku

A.P.Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, Bandung : CV. Mandar Maju, hlm. 18-19.

Abdul GHofur AnsHori, *Op.cit*, hlm. 47

Abdul Kadir MuHammad, *Op.cit.*, hlm. 93-94.

Adrian Sutedi, , 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, Jakarta : Sinar Grafika, hlm.112.

_____, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 1.

Ali AcHmad CHomsaH, 2002, *Hukum PertaHan Seri Hukum PertanHan I-Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum PerTanahan II-Sertifikat dan PermasalaHannya*,(Jakarta, Presentasi Pustaka, hlm. 122.

_____, *Op.Cit*, hlm. 125.

Artanti SuliHandari & Nisya Rifiani, 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan Terbaru*, Jakarta: Dunia Cerdas, hlm.75.

Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan, hlm. 678.

- _____, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, op.cit., hlm. 677.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia*, 2007, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, (Jakarta : Djambatan, hlm.72.
- _____, op.cit, hlm. 72
- _____, op.cit., hlm, 485.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari : MemaHami Dan MemaHami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm. 34
- G.HLM.S.Lumban Tobing, 1991, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, hlm. 31.
- Jujun, S, Suriasumantri, 2007, *Filsafat Ilmu Sebelum Pengantar Populer*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm. 15
- Maria S.W.Sumarjono,Puspita, 1982, *“Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Yogyakarta : Andi Offet, hlm.26.
- Satjipto Raharjo, 1991, *Ilmu Hukum*, Alumni, Set. Ke-3, Bandung, hlm.23
- Subagyo, P. Joko, 2006, *Metode Penelitian Dalam teori dan Praktek*, cetakan Kelima, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 88.
- Sudikno Mertokusumo, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 160
- Tan THong Kie, 2000, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku I, Jakarta: PT. IcHtiar Baru Van Hoeve, hlm. 159.
- Undang-Undang Tentang Informasi Transaksi Elektronik Nomor 11 Tahun 2008.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

C. INTERNET

- Rabu (10/11/2021). Artikel ini telah tayang di Kompas.com dengan judul "Baru 82 Juta Bidang Tanah Tersertifikasi", Klik untuk baca: <https://properti.kompas.com/read/2020/12/10/164926321/baru-82-juta-bidangTanah-tersertifikasi>. diakses 25 November 2021.
- Pengurus Pusat Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP-IPPAT), "Pembekalan Calon PPAT Dan Kode Etik PPAT Angkatan I Tahun 2009", (Jakarta 24-25 Nopember 2009). diakses 25 November 2021.
- Debora Tyas Wradiningsih, Kepastian Hukum, dikutip dari <https://www.scribd.com/document/362595114/tugas-teori-Hukum-kepastian-Hukum>, diakses 25 November 2021.
- SuHaiela B.a (Ed.), Hilda, Muhammad Idris "H-H Yang Perlu Di Ketahui Tentang Sertifikat Elektronik" (online), Diakses dari. www.kompas.com, (27 November 2021), Pukul 12.55 wib.
- Alwesius, "Pembekalan Calon PPAT Dan Kode Etik PPAT Tahun 2016", (Jakarta 12-14 Agustus 2016). www.blogspot.co.id, diakses 25 November 2021.
- Abdul Aziz, "Pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) se-wilayah Kota Semarang", (Semarang, 20 Agustus 2008). diakses 25 November 2021.
- Beberapa Negara Yang Berlakukan Layanan PerTanahan Elektronik Seperti Indonesia, <https://www.rumahlm.com>. diakses 25 November 2021.
- Peraturan Menteri Agraria dan Badan PerTanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik. diakses 25 November 2021.
- Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. diakses 25 November 2021.

D. WAWANCARA

Wawancara dengan Umiyati, selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha, pada tanggal 3/12/2021