

Digital Transformation of Land Certificates by PPAT in Kulon Progo Regency

Transformasi Digital Sertifikat Tanah oleh PPAT di Kabupaten Kulon Progo

Apik Handayani¹, Reni Anggriani²

¹ Faculty of Law, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta, Indonesia, 55183

² Faculty of Law, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta, Indonesia, 55183

Email: apik.handayani.law18@mail.umy.ac.id; anggriani@umy.ac.id

ABSTRACT

The Digital Transformation of Land Certificates by PPAT in Kulon Progo Regency is a research that is motivated by the emergence of the ATR/Ka BPN Ministerial Regulation Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates which in reality has not been realized in Indonesia, especially in Kulon Progo Regency. The problem in this research is how the role of PPAT in the digital transformation of land certificates in Kulon Progo Regency and what are the obstacles in implementing the digital transformation of land certificates. This study aims to determine the obstacles in the implementation of digital transformation of land certificates in Kulon Progo Regency, including the role of PPAT as one of the parties who play an important role in carrying out legal actions related to land rights. The existence of PPAT, which has received recognition from the community, plays an important role in realizing the digital transformation of land. The research method used is a combined normative empirical legal research method then the research data will be analyzed using qualitative descriptive methods and normative analysis. The research was conducted in two places, namely at the PPAT Office and the BPN Office in Kulon Progo Regency. The results of the study indicate that the role of PPAT in digital transformation of land certificates in Kulon Progo Regency includes certificate checking; processing electronic mortgages; creation of land value zone files; and certificate of land registration. There are also many obstacles that affect the unrealisation of electronic certificates, both obstacles felt by PPAT and BPN. This research is a new research that has never been studied by anyone before, so it is hoped that the results of this research can be useful for readers.

Keywords: PPAT's Role, Digital Transformation, Land Certificates, Electronic Land Service

ABSTRAK

Transformasi Digital Sertipikat Tanah oleh PPAT di Kabupaten Kulon Progo merupakan penelitian yang dilatarbelakangi oleh munculnya Permen ATR/Ka BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik yang

pada kenyataannya belum dapat direalisasikan di Indonesia, terlebih lagi di Kabupaten Kulon Progo. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana peran PPAT dalam transformasi digital sertipikat tanah di Kabupaten Kulon Progo dan apa saja yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan transformasi digital sertipikat tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hambatan dalam pelaksanaan transformasi digital sertipikat tanah di Kabupaten Kulon Progo, termasuk peranan PPAT sebagai salah satu pihak yang berperan penting dalam melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Keberadaan PPAT yang mendapat pengakuan dari masyarakat, berperan penting dalam upaya merealisasikan transformasi digital pertanahan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum gabungan normatif empiris kemudian data penelitian akan dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif serta analisis normatif. Penelitian dilakukan di dua tempat yaitu di Kantor PPAT dan Kantor BPN Kabupaten Kulon Progo. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peran PPAT dalam transformasi digital sertipikat tanah di Kabupaten Kulon Progo meliputi pengecekan sertipikat; memproses hak tanggungan elektronik; pembuatan berkas zona nilai tanah; dan surat keterangan pendaftaran tanah. Terdapat pula banyak hambatan yang mempengaruhi belum terealisasinya sertipikat elektronik baik hambatan yang dirasakan oleh PPAT maupun BPN. Penelitian ini merupakan penelitian baru yang sebelumnya belum pernah diteliti oleh siapapun, sehingga diharapkan hasil penelitian ini dapat berguna bagi para pembaca.

Keywords: PPAT's Role, Digital Transformation, Land Certificates, Electronic Land Service

INTRODUCTION

(1) Latar Belakang Penelitian

Kebijakan pemerintah dalam pendaftaran tanah yaitu untuk menciptakan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, yang berupa diterbitkan tanda bukti kepemilikan yang kuat berupa sertipikat tanah. Diselenggarakannya pendaftaran tanah yang bersifat *recht cadaster* berdasar pada Pasal 19 Ayat (1) UU Nomor 5 tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria

yang selanjutnya disebut UUPA yaitu mengamankan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah demi terjaminnya kepastian hukum atas tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia serta mengamankan pembentukan suatu peraturan pemerintah untuk pelaksanaannya. Kewajiban dalam hal pendaftaran ini tidak hanya dibebankan kepada pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran saja tetapi juga bagi pemegang haknya untuk melakukan pendaftaran atas kesadarannya sendiri.

Realisasi dari Pasal 19 UUPA yang mengatur tentang pendaftaran tanah adalah Pemerintah mencabut dan mengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Seperti yang diatur di dalam UUPA bahwa tujuan dan sistem yang digunakan dalam kedua Peraturan Pemerintah tersebut masih dipertahankan yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Berdasarkan Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA menerangkan bahwa Indonesia menganut sistem publikasi negatif dengan unsur positif yang akan menghasilkan alat bukti yang kuat berupa surat. Masyarakat umum mengenal surat tanda bukti hak kepemilikan atas tanah dengan sebutan sertifikat tanah. Sertifikat tanah akan terbit setelah dilakukan pendaftaran tanah. Sertifikat tanah akan diterbitkan menjadi satu dengan Salinan Buku Tanah merupakan surat tanda bukti hak yang memiliki bentuk sesuai dengan yang telah ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sertifikat tanah digolongkan ke dalam salah satu alat bukti otentik karena sertifikat tanah secara sah terdaftar di badan resmi negara yaitu Badan Pertanahan Nasional serta dibuat oleh pejabat negara yang memiliki wewenang yaitu Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT.

Kepastian hukum perlu diwujudkan dalam proses pendaftaran tanah yang mana akan menghasilkan hasil akhir berupa sertifikat hak atas tanah. Dengan terdapatnya hak kepemilikan atas tanah oleh Negara maka sertifikat hak atas tanah menjadi tanda bukti kepemilikan hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum atas tanah yang mereka miliki sebagai jaminan keamanan terhadap kepemilikan tanah. Proses penerbitan sertifikat hak atas tanah tersebut merupakan salah satu dari rangkaian sistem administrasi pertanahan yang mengatur hubungan hukum antara manusia dengan tanah serta penyelenggaraan peruntukan, penggunaan,

penyediaan dan pemeliharaan.¹

Kegiatan administrasi pertanahan merupakan kegiatan yang dilakukan oleh badan atau pejabat negara dalam mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan, serta pemeliharaan atas suatu tanah.² Kegiatan pendaftaran tanah merupakan tindakan administrasi yang berfungsi melindungi pemegang hak atas tanah berdasarkan bukti-bukti kepemilikan maupun penguasaan atas tanah yang menyangkut aspek yuridis dan aspek teknis.

Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain. Kantor Pertanahan yang pada dasarnya sebagai instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN, merupakan instansi yang melaksanakan tugas-tugas pemerintah dalam bidang pertanahan di wilayah kabupaten atau kota yang mempunyai tugas salah satunya yaitu melakukan pendaftaran hak atas tanah. Kemudian PPAT merupakan pejabat yang berperan membantu masyarakat pada setiap perbuatan hukum dalam membuat akta peralihan hak atas tanah.

Keterlibatan antara PPAT dan Kantor BPN dalam melaksanakan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak-pihak yang melakukan peralihan tanah. Tugas PPAT dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah akan dijadikan dasar apabila terjadi perubahan data yuridis terhadap objek tanah yang didaftar. Tugas PPAT tersebut adalah membuat akta otentik terhadap perbuatan hukum tertentu yang berhubungan dengan hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun.

PPAT merupakan pejabat umum dengan kewenangan membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta otentik yang dibuat PPAT adalah sejauh pembuatan akta tertentu yang tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Akta otentik diharuskan dibuat oleh dan atau di hadapan PPAT sesuai dengan perundang-undangan karena akta otentik harus memiliki kehendak dari pihak yang berkepentingan di dalamnya agar hak dan kewajiban dapat dipastikan bagi para pihak serta masyarakat secara keseluruhan

¹ Faried Ali, 1997, *Hukum Tata Pemerintahan dan Proses Legislatif Indonesia*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, hlm. 65.

² Muhammad Ilham Arisaputra, dkk., "Akuntabilitas Administrasi Pertanahan dalam Penerbitan Sertifikat", *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 29 No. 2, (Juni 2017), hlm. 277-278.

demi terciptanya kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum.

PPAT diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN) sebagai pejabat umum memiliki konsep yaitu seseorang yang memiliki tugas serta wewenang menyampaikan pelayanan kepada orang lain dalam hal ini masyarakat dalam bidang tertentu. Unsur kedua yang tercantum dalam definisi tersebut yaitu tentang kewenangan PPAT. Kewenangan dikonsepsikan sebagai kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT.³ Dengan mengetahui kewenangan dan tugas PPAT, maka dilakukan penelitian yang dapat menganalisis mengenai peranan PPAT dalam membuat akta otentik.

Ketidaktahuan masyarakat mengenai pengurusan sertifikat atau akta-akta otentik ke pihak instansi pemerintah dalam hal ini BPN, membuat masyarakat lebih memilih untuk meminta bantuan kepada pihak Notaris ataupun PPAT untuk melakukan perbuatan hukum yang ada kaitannya dengan hak atas tanah. Akan adanya hal tersebut, peran PPAT sangat dibutuhkan bagi masyarakat. Terlebih lagi dengan adanya ketentuan mengenai sertifikat elektronik dirasa masih awam bagi masyarakat.

Penggunaan sistem digital dan jaringan internet memudahkan banyak aktifitas manusia dengan seiring berkembangnya jaman yang semakin canggih. Banyak kebutuhan manusia di zaman sekarang ini yang memerlukan perangkat elektronik dan internet. Layanan elektronik tersebut telah digunakan di berbagai kegiatan, seperti dalam transaksi perdagangan, transaksi jasa bahkan dalam layanan publik. Layanan publik secara elektronik tersebut juga telah digunakan dalam sistem pemerintahan. Penggunaan sistem digital dan jaringan internet tersebut dinilai lebih memudahkan semua orang dalam menjalankan aktivitas mereka karena adanya hal tersebut terbukti pekerjaan akan lebih cepat dan praktis.

Pemerintah menerbitkan peraturan terbaru mengenai Pendaftaran Tanah. Peraturan tersebut termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Penyelenggaraan dan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik sesuai yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah tersebut yaitu di BAB VII tentang Pendaftaran Tanah. Sistem layanan Sertipikat Elektronik yang dilakukan secara digital atau elektronik tersebut kemudian terealisasi dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik yang selanjutnya disebut Permen ATR/Ka BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Permen tersebut berlaku sejak ditetapkan

dan diundangkan pada tanggal 12 Januari 2021.

Pihak-pihak yang berperan penting untuk melaksanakan Permen ATR/Ka BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik adalah BPN dan PPAT. Adanya keharusan secara bertahap dalam hal informasi digital, membuat adanya suatu proses transformasi digital. BPN sebagai instansi penyelenggara dalam pendaftaran tanah membutuhkan bantuan PPAT dalam hal pembuatan akta dan validasi data. Dengan kata lain PPAT ikut menentukan keberhasilan program tersebut. Hal ini membutuhkan peranan PPAT dalam proses penguploadan data, informasi dan/atau dokumen elektronik yang kemudian akan tersimpan dalam Pangkalan Data Sistem Elektronik. Sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah haknya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan adanya akta PPAT.

Berdasarkan uraian diatas, pengajuan judul ini dilatar belakangi untuk menjawab tantangan dalam mewujudkan program transformasi digital pada sertifikat tanah oleh pemerintah dengan terbitnya Permen ATR/Ka BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Hal tersebut dijadikan latar belakang dari skripsi ini karena pada kenyataannya Permen ATR/Ka BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik belum dapat terealisasi secara menyeluruh di Indonesia terlebih lagi di Kabupaten Kulon Progo. Terlepas dari hal tersebut tentunya di era seperti sekarang ini pelayanan pertanahan sudah banyak mengalami transformasi digital.

Berdasarkan latar belakang tersebut, untuk mengetahui apa saja transformasi digital layanan pertanahan terutama mengenai sertifikat tanah di Kulon Progo, maka penulis melakukan penelitian lebih lanjut terhadap transformasi digital layanan pertanahan elektronik dan menuangkannya ke dalam skripsi dengan judul **“Transformasi Digital Sertipikat Tanah oleh PPAT di Kabupaten Kulon Progo”**.

(2) Rumusan Masalah

Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan transformasi digital sertifikat tanah di Kabupaten Kulon Progo dan apa saja yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan transformasi digital sertifikat tanah.

(3) Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini diharapkan dapat memenuhi apa yang menjadi fokus permasalahan yang akan diteliti,

³ Salim HS., 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta, Rajawali Pers, hlm. 87.

yaitu untuk mengetahui hambatan dalam pelaksanaan transformasi digital sertipikat tanah di Kabupaten Kulon Progo, termasuk peranan PPAT sebagai salah satu pihak yang berperan penting dalam melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah.

(4) Manfaat Penelitian

(1) Manfaat Teoritis

- (a) Dapat digunakan sebagai bahan masukan dan penambahan wawasan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata terutama mengenai transformasi digital sertipikat tanah.
- (b) Sebagai bahan yang dapat memberikan pengetahuan serta pemahaman khususnya yang berhubungan dengan peran PPAT dalam transformasi digital sertipikat tanah di Kabupaten Kulon Progo.

(2) Manfaat Praktis

- (a) Sebagai masukan dalam memberikan arahan kepada mahasiswa untuk memanfaatkan perpustakaan sebagai pusat sumber belajar sehingga hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan literatur bagi pembaca dalam meneliti kasus yang sama.
- (b) Bagi masyarakat untuk menambah wawasan mengenai transformasi digital sertipikat tanah dan sertipikat elektronik yang mana telah diterbitkan dalam Permen ATR/Ka BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik pada bulan Januari 2021 lalu.
- (c) Bagi penulis diharapkan mampu menambah pengembangan pola pikir yang sistematis dan mengukur kemampuan penulis dalam menyusun karya ilmiah berdasarkan ilmu yang diperoleh di lapangan.

LITERATURE REVIEW

(1) Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah

(a) Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa definisi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Berdasarkan ketentuan Hukum Tanah Nasional yang tercantum di dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, terkhususnya pada Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 yang di dalamnya mengatur bahwa semua Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, hibah, pemasukan, tukar menukar ataupun perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan kata lain PPAT bertanggung jawab untuk membuat akta yang tujuannya adalah memindahkan hak atas tanah, membebaskan hak atas tanah atau memberikan hak baru atas tanah.

PPAT merupakan Warga Negara sekaligus sebagai pejabat yang patuh terhadap hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak hanya memiliki wewenang dalam membuat akta otentik terhadap semua perbuatan hukum yang ada kaitannya dengan peralihan Hak Atas Tanah. PPAT juga memiliki kewajiban untuk membantu klien mereka yang ingin mengalihkan hak atas tanah, selama mereka tidak menyimpang dari peraturan jabatan sebagai PPAT.

(b) Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah

- Membantu para pihak dalam melakukan perbuatan hukum seperti pengajuan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.⁴
- Membuat akta mengenai segala perbuatan hukum yang ada hubungannya dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta tukar menukar, jual beli dan lain sebagainya).

(c) Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

- Membuat akta otentik yang berhubungan dengan segala perbuatan hukum seperti yang tercantum dalam Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- PPAT dapat membuat akta mengenai suatu perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah (termasuk Hak Guna Usaha dan tanah bekas Hak Milik adat) atau hak-hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dialihkan maupun dibebani Hak

⁴ Boedi Harsono, 2000, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan, hlm. 52.

Tanggungan atau membuat Surat Kuasa
Membebaskan Hak Tanggungan.

dan/atau dokumen elektronik yang kemudian
disimpan dalam Pangkalan Data Sistem Elektronik.

(2) Tinjauan Umum Transformasi Digital

Transformasi digital merupakan proses yang sangat dibutuhkan dalam memajukan suatu layanan, dalam konteks ini layanan pertanahan, yang akan memfasilitasi masyarakat dengan memberikan keringanan berusaha dan layanan publik yang memudahkan. Transformasi digital ini dapat diartikan juga perubahan yang berhubungan dengan penerapan teknologi digital dalam semua aspek kehidupan yang ada di masyarakat. Dengan kata lain transformasi digital adalah proses dimana koleksi yang semula masih konvensional kemudian tercetak menjadi digital. Proses membuat koleksi yang tercetak menjadi digital inilah yang disebut dengan transformasi digital.

Bentuk digital memiliki kelebihan dari bentuk media lain yaitu informasi digital ikut mengambil bagian yang besar dalam meningkatkan budaya dan warisan intelektual bangsa.⁵ Masyarakat secara tidak langsung diharuskan untuk lebih mengerti dan mendalami teknologi informasi agar dapat diterapkan secara bertahap dalam keseharian. Hal tersebut menandakan betapa pentingnya informasi digital dalam meningkatkan budaya dan warisan intelektual suatu bangsa.

Digitalisasi atau modernisasi birokrasi dilakukan sebagai upaya dalam meningkatkan layanan publik yang beradaptasi dalam teknologi informasi.⁶ Penggunaan teknologi informasi oleh pemerintah dalam rangka memberikan informasi, pelayanan dan hal-hal lain yang berhubungan dengan pemerintahan kepada masyarakat merupakan tujuan dari digitalisasi pelayanan masyarakat. Inovasi dibutuhkan dalam penyelenggaraan pelayanan publik agar proses penyelenggaraannya menjadi lebih transparan, efektif, akuntabel serta efisien.

Adanya keharusan secara bertahap dalam hal informasi digital, membuat adanya suatu proses transformasi digital. Di dalam mewujudkannya transformasi digital, pemerintah mencanangkan suatu pelayanan pertanahan berbasis elektronik yaitu dokumen elektronik berupa sertifikat elektronik. Pelayanan pertanahan berbasis elektronik tersebut dituangkan dalam sebuah Peraturan Menteri yaitu Permen ATR/ Ka BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Hal ini membutuhkan peranan PPAT dalam proses penguploadan data, informasi

(3) Tinjauan Umum Sertipikat Tanah

(a) Sertipikat Tanah

Berdasarkan Pasal 19 Ayat (1) UUPA yang membahas mengenai pendaftaran tanah disebutkan bahwa dalam menciptakan jaminan kepastian hukum oleh pemerintah maka diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁷ Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Ayat (1) UUPA, pemerintah memiliki tujuan dalam mengadakan pendaftaran tanah yaitu untuk menciptakan jaminan kepastian hukum. Yang dimaksud kepastian hukum tersebut meliputi letak dan luas suatu tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah, serta pemberian surat berupa sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai bukti yang kuat dan otentik.

(b) Sifat Pembuktian Sertipikat sebagai Tanda Bukti Hak

Berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak adalah merupakan alat bukti hak yang kuat yang sah di hadapan hukum.

(c) Jenis-Jenis Sertipikat

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah menerangkan berbagai jenis sertipikat meliputi:

1. Sertipikat Hak Milik;
2. Sertipikat Hak Guna Usaha;
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara;
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan;
5. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Negara;

⁵ Gardjito, "Identifikasi, Penilaian, Pemilihan, Penghimpunan, Pemrosesan dan Pengelolaan serta Pendistribusian Kandungan Informasi Lokal", *Jurnal Visi Pustaka*, Vol. 4 No. 1, (Juni 2002), hlm. 13.

⁶ Adriwati, 2001, *Bunga Rampai Wacana Administrasi Publik: Menguang Peluang dan Tantangan Administrasi Publik*, Yogyakarta, Graha Ilmu, hlm. 48.

⁷ Boedi Harsono, 1971, *Undang-Undang Pokok Agraria Jilid Pertama Bagian Kedua*, Jakarta, Jembatan, hlm. 431.

6. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan;
7. Sertipikat Tanah Hak Pengelolaan;
8. Sertipikat Tanah Wakaf;
9. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
10. Sertipikat Hak Tanggungan.

(d) Penerbitan Sertipikat

Penerbitan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak merupakan hal yang penting bagi seseorang sebagai pemegang haknya. Data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar sesuai dalam buku tanah merupakan bagian dari sertipikat. Memperoleh suatu sertipikat merupakan hak pemegang hak atas tanah yang telah dijamin oleh undang-undang.

Penerbitan sertipikat memiliki maksud agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya.⁸ Dengan adanya maksud tersebut maka sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA. Berkaitan dengan hal tersebut maka pada prinsipnya sertipikat belum dapat diterbitkan apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan. Ketidakpastian tersebut dapat terjadi apabila ternyata masih adanya catatan dalam pembukuan sertipikat. Akan tetapi sertipikat dapat diterbitkan apabila adanya catatan dalam sertipikat hanya mengenai data fisik hasil pemetaan sementara yang belum lengkap tetapi tidak disengketakan sesuai yang dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (3) UUPA.

(4) Tinjauan Umum Sertipikat Tanah Elektronik

Permen ATR/Ka BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik menjadi dasar hukum dari lahirnya layanan pertanahan elektronik berupa sertipikat elektronik. Sertipikat elektronik merupakan sertipikat yang terbit dengan sistem elektronik dengan dokumen elektronik sebagai hasil akhirnya. Produk dari kegiatan pendaftaran tanah kemudian akan diterbitkan oleh Menteri ATR/BPN dalam bentuk dokumen elektronik sesuai Pasal 1 angka 8 Permen.

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Permen ATR/Ka BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik,

dokumen elektronik memiliki pengertian sebagai berikut:

“Dokumen elektronik merupakan setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.”

Berdasarkan UU ITE yang mengatur tentang informasi dan transaksi elektronik serta pengaturan mengenai perbuatan-perbuatan yang dilarang berkaitan dengan informasi dan transaksi elektronik. Keputusan berbentuk elektronik diterapkan dan dihadirkan ke dalam Pengadilan dengan cara mencetak hasil dari tangkapan layar (*screen capture*) kemudian menyajikannya dalam bentuk *hard file*.⁹

Sertipikat tanah memiliki substansi berupa salinan buku tanah dan surat ukur yang sudah disatukan serta diberikan kepada yang berhak sebagai surat tanda bukti hak. Kemudian sertipikat tanah menjadi produk akhir dari semua proses pendaftaran tanah. Oleh karena itu mengenai persoalan bentuk sertipikat analog/fisik kertas ataupun elektronik tidak akan menjadi masalah. Bentuk dokumen elektronik digunakan apabila seluruh kegiatan pendaftaran tanah juga menggunakan sistem elektronik.

METHOD

(1) Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian gabungan normatif empiris. Penelitian gabungan empiris normatif yaitu penelitian hukum yang menganalisis mengenai implementasi atau pelaksanaan suatu ketentuan hukum positif (perundang-undangan) secara faktual pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.¹⁰ Penelitian gabungan ini merupakan penelitian hukum yang mengkaji tentang bagaimana pelaksanaan atau implementasi menyangkut tentang Permen ATR/Ka BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik serta transformasi digital layanan pertanahan elektronik.

Penelitian ini kemudian dianalisis menggunakan

⁸ Arifin Bur, Desi Apriani, “Sertifikat sebagai Alat Pembuktian yang Kuat dalam Hubungannya dengan Sistem Pendaftaran Tanah”, *Jurnal UIR Law Review*, Vol. 1 No. 2, (Oktober 2017), hlm. 131.

⁹ Edri, dkk, 2020, *Antologi Hukum Peradilan Administrasi (Catatan Akhir Magang)*, Medan, hlm. 49.

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 134.

penelitian deskriptif. Penelitian hukum deskriptif dilakukan dengan memaparkan peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat mengenai keadaan hukum yang berlaku di suatu tempat dan pada saat tertentu yang bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap.¹¹ Penelitian ini akan menggambarkan secara jelas dan sistematis mengenai peran PPAT dalam pelaksanaan transformasi digital sertipikat tanah elektronik di Kabupaten Kulon Progo guna memperoleh suatu kebenaran yang akan digali oleh penulis.

(2) Jenis Data

(a) Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitian empiris secara langsung dengan melakukan wawancara responden atau narasumber yang berkaitan dengan penelitian ini.

(b) Data Sekunder

Data sekunder adalah merupakan data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan terhadap berbagai literatur ataupun bahan pustaka.¹² Data sekunder yang akan digunakan sebagai pendukung dan pelengkap data primer dalam penelitian ini terdiri atas:

- Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.
- Bahan hukum sekunder meliputi buku dan jurnal ilmiah.
- Bahan hukum tersier meliputi Kamus Besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia dan lain sebagainya.

(3) Lokasi Penelitian

Tempat pengambilan bahan penelitian ini adalah di Kantor PPAT Hj. Safitri Harya Pradhani, S.H., M.Kn. yang terletak di Jl. Brigjen Katamso No. 50, Wates, Kulon Progo, DI Yogyakarta serta Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulon Progo yang terletak di Jl. Kajiwo, Pengasih, Kulon Progo, DI Yogyakarta.

(4) Metode Pengumpulan Data

(a) Wawancara

Wawancara adalah kegiatan tanya jawab yang dilakukan langsung antara peneliti dengan narasumber agar peneliti mendapatkan informasi yang dibutuhkan untuk dijadikan hasil penelitian.¹³ Hasil wawancara merupakan keterangan yang didapat dari sejumlah pertanyaan terhadap pihak-pihak yang berhubungan atau mengetahui jawaban dari masalah dalam penelitian. Wawancara dapat dijadikan alat pembuktian terhadap informasi yang diperoleh. Dalam penelitian ini yang bertindak sebagai narasumber adalah PPAT di Kabupaten Kulon Progo serta Kepala atau yang mewakili Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulon Progo.

(b) Studi Kepustakaan

Studi pustaka adalah teknik yang digunakan peneliti dengan cara menggunakan bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier dan atau bahan non-hukum. Studi pustaka dilakukan dengan cara melihat, mendengarkan, membaca, ataupun sekarang banyak melakukan penelusuran bahan hukum terkait dengan penelitian melalui media internet seperti yang sekarang banyak dilakukan oleh peneliti.¹⁴

(5) Teknik Analisis Data

Data serta bahan hukum yang telah diperoleh baik data sekunder maupun data primer dalam penelitian ini kemudian akan dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu dengan menganalisa hasil penelitian dengan memilah dan memilih, menggolongkan serta menghubungkan kenyataan-kenyataan yang terjadi di lapangan dengan permasalahan yang sedang diteliti. Dengan analisa tersebut sehingga dapat memberikan suatu gambaran yang jelas mengenai apa yang terjadi di lapangan dan membentuk suatu kesimpulan.

Metode analisis normatif juga akan digunakan untuk menganalisis data yang diperoleh. Analisis normatif merupakan cara menginterpretasikan dan mendiskusikan bahan hasil penelitian berdasarkan pada pengertian hukum, norma hukum, teori-teori hukum serta doktrin yang ada kaitannya dengan pokok permasalahan. Norma hukum diperlukan sebagai premis mayor, kemudian dikorelasikan dengan fakta-fakta yang relevan (*legal facts*) yang dipakai sebagai premis minor dan melalui proses silogisme akan diperoleh suatu kesimpulan terhadap permasalahan penelitian ini.

RESULT AND DISCUSSION

¹¹ *Ibid.*, hlm. 50.

¹² Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme penelitian Hukum – Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 34.

¹³ *Ibid.*, hlm. 161.

¹⁴ *Ibid.*

Eksistensi PPAT secara normatif dianggap seperti notaris namun di sisi lain terdapat perbedaan dalam melaksanakan fungsi jabatan tersebut. Meskipun antara PPAT dengan notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik, PPAT berwenang khusus hanya membuat akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun. Hal tersebut tentunya berbeda dengan wewenang notaris yang dalam melakukan pekerjaannya memiliki cakupan wewenang membuat akta otentik yang lebih luas, kecuali yang menjadi wewenang PPAT.

Kewenangan PPAT merupakan suatu kuasa yang diberikan oleh undang-undang kepada PPAT dalam membuat akta yang ada kaitannya dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun. Hak atas tanah tersebut terdiri atas hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai dan hak pengelolaan. Sedangkan hak kepemilikan atas satuan rumah susun merupakan hak yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Karena sifat hak kepemilikan atas rumah susun adalah perseorangan atau hak milik dimiliki oleh individu maka di dalam sertifikat hak milik dimiliki atas nama yang bersangkutan.

PPAT dalam melaksanakan tugasnya memiliki wewenang untuk membuat suatu akta PPAT. Wewenang yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *authority* dan dalam bahasa Belanda disebut dengan *autoriteit* atau *gezag* merupakan kekuasaan oleh hukum diberikan kepada PPAT untuk membuat akta. Akta-akta tersebut kemudian dapat diterbitkan secara sah menjadi akta PPAT yang memiliki kedudukan dan peranan penting baik dalam hukum privat maupun hukum publik serta memberikan kepastian hukum.

PPAT merupakan pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.¹⁵ Pendapat dari Effendi Perangin mengenai kewenangan PPAT tersebut sudah tidak relevan dengan peraturan sekarang ini, sehingga perlu dibuat pemahaman baru terhadap pengertian tersebut. Hal tersebut dikarenakan fungsi PPAT saat ini tidak hanya mencakup sebagai pejabat yang berperan menggadaikan tanah ataupun pejabat yang meminjamkan uang saja. Suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Umum akan memiliki bentuk yang sesuai dengan yang telah ditentukan Undang-Undang dan peraturan di daerah kewenangannya. Akta yang dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan dibuat oleh PPAT tersebut disebut dengan akta otentik.

Berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah telah ditentukan bahwa PPAT membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Tugas PPAT tersebut dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

Berdasarkan Pasal 69 – Pasal 71 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997 Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mencantumkan bahwa terdapat ketentuan mengenai sertifikat dalam pendaftaran secara sistematis. Cara pembuatan sertifikat adalah seperti cara pembuatan buku tanah, dengan ketentuan bahwa catatan-catatan yang bersifat sementara dan sudah dihapus tidak lagi dicantumkan. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun hak tanggungan ditetapkan oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, salah satu tugas PPAT adalah membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan kabupaten/kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. PPAT harus membuat akta untuk melakukan pendaftaran tanah sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu yang mana dalam akta tersebut dapat membantu Kantor Pertanahan dalam mengumpulkan bukti-bukti yang akan dicantumkan di catatan sertifikat apabila terjadi pembaruan. Dalam melaksanakan tugas tersebut, PPAT wajib melaksanakan norma-norma hukum yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

Norma-norma hukum tersebut membentuk suatu pemikiran ataupun konsep yang disebut dengan asas. Asas-asas hukum mengenai pendaftaran tanah tersebut tercantum dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Terdapat lima asas hukum mengenai pendaftaran tanah yaitu asas terbuka, asas aman, asas sederhana, asas terjangkau, dan asas mutakhir.

Salah satu dari lima asas hukum mengenai pendaftaran tanah tersebut ada yang berhubungan dengan pemeliharaan data yaitu asas mutakhir. Dalam asas mutakhir ini dibutuhkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersimpan harus dalam keadaan mutakhir atau yang paling terbaru. Oleh karena itu perubahan-perubahan sekecil apapun yang terjadi perlu dicatat dan diperbaharui.

Asas mutakhir mewajibkan dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan.

¹⁵ Effendi Perangin, 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm. 2.

Dengan adanya kesinambungan maka data yang tersimpan di Kantor Pertanahan akan terus sesuai dengan keadaan nyata yang ada di lapangan. Selain itu masyarakat juga dapat memperoleh keterangan perihal data yang benar setiap saat. Hal tersebut tentunya untuk menghindari adanya kesalahan ataupun sengketa di kemudian hari.

Peran PPAT dalam menjalankan asas mutakhir ini membutuhkan teknologi untuk dapat mencatat dan menyerahkan data yang *valid* kepada Kantor Pertanahan. Adanya bantuan dari teknologi menyebabkan timbulnya transformasi digital dalam ranah pertanahan. Transformasi digital dalam ranah pertanahan tersebut sudah diterapkan di berbagai wilayah di Indonesia, salah satunya yaitu di Kabupaten Kulon Progo, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Di Kabupaten Kulon Progo terdapat 109 PPAT yang mana keberadaannya dianggap sangat membantu masyarakat terutama dalam hal peralihan hak atas tanah di era transformasi digital ini. PPAT mendapat pengakuan dari masyarakat mengenai keberadaannya yang sangat membantu masyarakat di dalam melakukan perubahan atau peralihan hak atas tanah, baik melalui jual beli, sewa-menyewa, hibah maupun perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Perbuatan hukum lainnya yang dimaksud adalah seperti pembuatan Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut APHT. Dengan kebutuhan masyarakat yang ingin melakukan perubahan objek dalam hal tersebut, PPAT dipilih untuk digunakan jasanya agar dapat melakukan perbuatan hukum yang berorientasi pada kesejahteraan mereka. Sebagai contohnya seperti pinjam-meminjam uang di bank yang menjadikan hak tanggungan sebagai jaminan.

Prosedur peralihan hak atas tanah di Kabupaten Kulon Progo dari awal meliputi pengumpulan berkas para pihak yang akan melakukan peralihan hak atas tanah; pengecekan sertipikat; pembayaran harga jual beli (jika ada) dan pembayaran Pembayaran Pajak Penghasilan yang selanjutnya disebut PPh serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB; validasi PPh di Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang selanjutnya disebut KPP Pratama dan Kantor Pajak; penandatanganan akta peralihan hak; pendaftaran akta peralihan hak di Kantor Pertanahan; kemudian yang terakhir sertipikat hak atas tanah atas nama penerima hak diterbitkan. Pelaksanaan transformasi digital yang sudah diterapkan dalam prosedur peralihan hak atas tanah di Kabupaten Kulon Progo terdapat dalam proses pengecekan sertipikat.

Jangka waktu tahapan dilakukannya peralihan hak atas tanah berbeda-beda. Apabila semua berkas sudah terkumpul maka penghitungannya dapat dimulai sejak saat pertama kali sertipikat dilakukan pengecekan oleh Kantor Pertanahan. Pengecekan sertipikat memiliki kurun waktu tujuh hari. Kemudian pembayaran harga jual beli

tanah, PPh dan BPHTB dilakukan segera setelah pengecekan sertipikat sudah sesuai serta bebas dari catatan apapun. Setelah dilakukan pembayaran, maka akan dilakukan validasi PPh di KPP Pratama dan Kantor Pajak dan Retribusi Daerah. Selanjutnya sebelum sertipikat hak atas tanah dapat diatas namakan penerima hak, maka harus dilakukan pendaftaran akta peralihan hak di Kantor Pertanahan. Waktu pengumpulan berkas maksimal adalah tujuh hari dari penandatanganan akta ditambah dengan proses pendaftaran akta sekitar empat belas hari kerja.

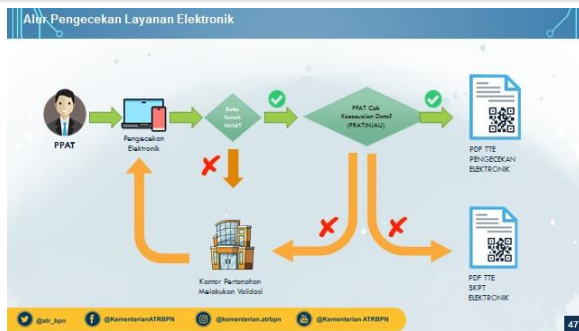
Layanan pertanahan lain juga sudah diterapkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo selain proses pengecekan sertipikat yang sudah berbasis online melalui internet. Layanan pertanahan tersebut merupakan layanan untuk pengurusan sertipikat hak tanggungan secara elektronik. Hal tersebut selaras dengan dikeluarkannya Permen ATR/Ka BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.

PPAT dalam melakukan pekerjaannya yang berbasis elektronik sebelumnya harus memiliki akun yang berisikan *username* serta *password* aplikasi mitra kerja PPAT. Untuk memiliki akun tersebut, PPAT harus mendaftar terlebih dahulu dan melakukan validasi data pada aplikasi mitra kerja PPAT yang dapat diakses di website mitra.atrbpn.go.id. Kemudian apabila sudah mendaftar dan data sudah diverifikasi oleh Kantor Pertanahan, PPAT selanjutnya dapat menggunakan akun tersebut dalam pekerjaannya yang menggunakan layanan pertanahan berbasis elektronik.

Layanan pertanahan berbasis elektronik yang sudah diterapkan di Kabupaten Kulon Progo adalah sebagai berikut:

(1) Pengecekan Sertipikat

Layanan pengecekan sertipikat ini dalam segala proses pengecekan sertipikat tanah dapat dilakukan secara elektronik. Hasil akhir dari pengecekan sertipikat tersebut nantinya akan berbentuk berkas elektronik yang memuat informasi mengenai sertipikat tanah yang sudah sesuai dengan data yang ada di Kantor Pertanahan. Pengecekan sertipikat dapat dilakukan melalui aplikasi htel.atrbpn.go.id oleh PPAT maupun jasa keuangan.



(Sumber: Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (htel.atrbpn.go.id), 2022)

Gambar 1. Bagan alur/mekanisme pengecekan layanan pertanahan elektronik

PPAT dapat melakukan pengecekan dengan cara menginput beberapa isian form serta mengunggah hasil scan sertifikat tanah. Selain itu PPAT juga harus mengunggah formulir permohonan pengecekan sertifikat, surat kuasa dan KTP Pemohon. Selanjutnya setelah mengunggah semua keperluan yang dibutuhkan, maka akan muncul surat perintah setor yang harus dibayar dalam waktu tiga hari. Apabila melebihi tiga hari tidak dibayar maka berkas akan ditolak dan harus didaftarkan ulang.

(2) Hak Tanggungan Elektronik

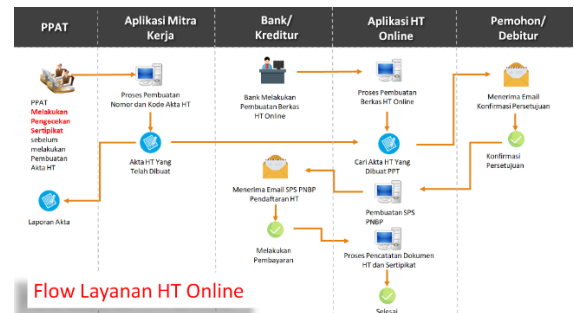
Berdasarkan penelitian penulis di Kantor BPN Kabupaten Kulon Progo, proses pelayanan hak tanggungan dari awal pengecekan hingga proses akhir diterbitkannya sertifikat telah 100% dilakukan secara elektronik.

Berdasarkan Permen ATR/Ka BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Permen ATR/Ka BPN Nomor 9 Tahun 2019 dinyatakan dicabut dan tidak berlaku. Pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik diterapkan agar dapat memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat.

Hak tanggungan elektronik di dalamnya memiliki hubungan dengan berbagai pihak. Pihak-pihak tersebut meliputi PPAT dan/atau debitur, kreditur, serta kantor pertanahan setempat. Kreditur merupakan pihak yang berpiutang atau penerima hak tanggungan atau pihak Bank atau jasa keuangan. Dalam proses hak tanggungan elektronik, Kreditur memiliki tugas untuk mendaftarkan hak tanggungan secara online melalui aplikasi hak tanggungan elektronik. Dalam aplikasi hak tanggungan elektronik ini, Kreditur melakukan proses pembuatan berkas hak tanggungan. Kemudian

debitur dalam hal ini merupakan pihak yang berutang atau pemberi hak tanggungan atau pemohon.

Layanan hak tanggungan elektronik bagi dunia perbankan memiliki manfaat yaitu adanya ketepatan waktu pendaftaran hak tanggungan pada hari ketujuh setelah didaftar. Selain itu pendaftaran dinilai lebih ekonomis dikarenakan tidak perlu melakukan pengurusan dengan datang ke kantor pertanahan setempat. Pembuatan *reporting* serta *monitoring* jumlah dan nilai hak tanggungan di seluruh cabang bank yang bersangkutan akan lebih mudah.



(Sumber: Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (htel.atrbpn.go.id), 2022)

Gambar 2. Bagan alur/mekanisme layanan hak tanggungan elektronik.

Proses pelayanan hak tanggungan elektronik ini diawali dengan PPAT yang melakukan pengecekan sertifikat sebelum melakukan pembuatan APHT. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT dengan cara pemberi hak tanggungan menghadap langsung dihadapan PPAT atau dapat juga dengan menggunakan SKMHT yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar pembuatan APHT. SKMHT dibuat apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir langsung di hadapan PPAT.

Apabila setelah dilakukan pengecekan tidak ditemukan kesalahan data dalam sertipikat dan buku tanah pihak Debitur sudah valid maka APHT dapat dibuat oleh PPAT. Setelah APHT dibuat, PPAT kemudian menginput APHT tersebut dengan cara memasukkan data secara online melalui aplikasi mitra kerja yang disediakan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Aplikasi untuk menginput data tersebut dapat diakses oleh PPAT melalui website mitra.atrbpn.go.id.

Tidak hanya APHT, melalui aplikasi tersebut PPAT juga menginput data baik data Debitur, sertifikat yang akan dibebani hak tanggungan, maupun syarat-syarat lain yang diperlukan (persyaratan dari masing-masing Kreditor). Debitur tersebut memiliki sertifikat yang akan dijadikan jaminan dalam proses pembebanan hak tanggungan.

Proses penginputan semua dokumen dalam aplikasi mitra kerja juga termasuk proses pengecekan dokumen yang dilakukan secara elektronik. Penginputan semua dokumen dalam aplikasi mitra kerja dilampirkan dalam bentuk scan. Kemudian PPAT mengecek kesesuaian data Debitur yang diupload. Apabila semua data sudah sesuai maka proses penguploadan sudah selesai.

Aplikasi hak tanggungan elektronik tersebut dapat diakses oleh Kreditur melalui website htel.atrbpn.go.id. Kreditur mendaftarkan hak tanggungan elektronik dengan cara mencari APHT yang sudah diinput di aplikasi mitra oleh PPAT. Debitur akan dipanggil oleh Kreditur melalui aplikasi hak tanggungan elektronik. Dalam hal ini Kreditur memanggil Debitur secara online dengan cara Debitur menerima email konfirmasi persetujuan.

Pendaftaran akan diterima oleh Kantor Pertanahan melalui aplikasi hak tanggungan elektronik setelah email dikonfirmasi oleh Debitur. Dari hasil upload data dan scan dokumen-dokumen tersebut, petugas BPN akan melihat dokumen tersebut secara digital. Dalam waktu lima hari sejak pendaftaran, petugas BPN akan melakukan masa koreksi/perbaikan. Apabila sampai hari kelima tidak ada perbaikan maka secara otomatis di hari ketujuh akan terbit hak tanggungan elektronik. Tetapi apabila terdapat koreksi dan sebelum hari kelima koreksi tersebut tidak kunjung diperbaiki, maka hak tanggungan akan secara otomatis ditolak dan ditutup oleh sistem.

Layanan pertanahan berbasis elektronik dalam hak tanggungan elektronik juga meliputi *cassie* dan *roya*. *Cassie* adalah pengalihan hak piutang kepada pihak ketiga. Sedangkan *roya* merupakan hapusnya hak tanggungan apabila penjamin sudah melunasi hak tanggungannya.

Pihak Kreditur akan memberikan surat roya apabila hak tanggungan sudah dinyatakan lunas dan dilunasi oleh Debitur/Penjamin. Royo merupakan hapusnya hak tanggungan pada sertifikat tanah yang dijadikan jaminan untuk melakukan hak tanggungan. Dalam hak tanggungan elektronik, surat roya wajib discan dan diupload untuk proses penghapusan hak tanggungan. Kemudian produk dari roya elektronik tersebut adalah sertifikat hak tanggungan elektronik yang dijadikan jaminan akan diberi label merah bertuliskan "TIDAK BERLAKU KARENA ROYA".

(3) Zona Nilai Tanah

Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disebut ZNT digunakan untuk mengetahui nilai besaran harga dalam zona atau wilayah tertentu. Pembuatan berkas ZNT dilakukan secara elektronik oleh PPAT melalui

aplikasi htel.atrbpn.go.id. Pembuatan berkas tersebut dilakukan seluruhnya melalui sistem online dimulai dari pengecekan hingga hasil akhir berkas ZNT. Oleh karena itu terjadi kemudahan dalam melakukan pembuatan berkas ZNT dikarenakan yang bersangkutan tidak perlu bertatap muka langsung ataupun datang ke Kantor Pertanahan.

(4) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah

Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut SKPT merupakan surat resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang berisi informasi terkait data fisik dan yuridis detail suatu tanah. Di dalamnya berisi status riwayat tanah yang dapat dijadikan bukti legalitas dan keabsahan kepemilikan tanah, termasuk keperluan dilakukannya pengurusan SKPT. Biasanya SKPT digunakan untuk perizinan ataupun proses jual beli tanah. Jadi dalam proses perizinan ataupun proses jual beli tanah, tidak hanya sertifikat tanah yang diperlukan melainkan SKPT juga diperlukan sebagai dokumen pendukung.

Sistem pengurusan layanan SKPT dilakukan secara elektronik melalui aplikasi htel.atrbpn.go.id. Prosedurnya sama dengan layanan pengecekan sertifikat, hanya saja dalam proses pengurusan SKPT terdapat input keperluan dilakukannya pengurusan SKPT. Keperluan tersebut diinput oleh PPAT tergantung dengan apa yang akan PPAT lakukan dengan adanya SKPT tersebut.

Semua berkas akan discan dan diupload secara online dan hasil produk SKPT yang keluar berbentuk digital. Kemudian yang melakukan pengecekan hingga proses SKPT selesai adalah PPAT. Dimana PPAT mendapat surat kuasa dari pemilik sertifikat untuk melakukan pengurusan SKPT.

Terdapat beberapa faktor yang menjadi hambatan pelaksanaan transformasi digital sertifikat tanah di Kabupaten Kulon Progo, baik itu hambatan yang dirasakan oleh PPAT ataupun hambatan yang dirasakan BPN sebagai instansi penyelenggara dalam pendaftaran tanah. Faktor-faktor tersebut terbagi menjadi:

(1) Hambatan PPAT

Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan dengan PPAT di Kabupaten Kulon Progo yaitu Hj. Safitri Harya Pradhani, S.H., M.Kn., hambatan PPAT dalam melaksanakan transformasi digital layanan pertanahan elektronik di Kabupaten Kulon Progo adalah sebagai berikut:

(a) Error dalam aplikasi mitra kerja maupun hak tanggungan elektronik

Tidak dipungkiri lagi apabila suatu aplikasi

terlebih lagi yang berbasis *online*, yang dalam satu waktu memungkinkan banyak orang mengakses satu aplikasi yang sama tersebut mengalami adanya sistem *error* ataupun *trouble*. Seringnya terjadi *error* atau *trouble* dalam penginputan ataupun penguploadan data tentunya menjadi hambatan terbesar PPAT dalam melaksanakan tugasnya. Terlebih lagi server *error* tersebut sering terjadi pada saat jam kerja.

Hambatan lain yaitu terkadang berkas yang diupload *invalid* atau tidak sempurna. Hal tersebut sering terjadi pada saat penguploadan surat ukur. Surat ukur sulit diupload dikarenakan perlu melakukan *compress* (diperkecil) berkas terlebih dahulu. Apabila surat ukur diupload dengan ukuran yang masih besar, sistem terkadang mengalami *error* dan membuat surat ukur tidak dapat diupload. Hal tersebut tentunya memerlukan waktu lebih untuk mengompres berkas surat ukur.

Penginputan data dalam sistem elektronik mempengaruhi jalannya proses pendaftaran tanah. Hal tersebut terlihat teknis karena dalam sistem *online* proses penginputan merupakan awal dari seluruh proses. Sementara apabila di awal sudah terdapat kendala seperti *error*, maka hal tersebut tentunya akan menghambat kinerja PPAT dalam melaksanakan tugasnya, mempengaruhi waktu dan tenaga dalam mengurus pendaftaran tanah, baik dalam hal prosedur, waktu maupun energi.

- (b) Perbaikan atau perawatan aplikasi (*maintenance*)

Perbaikan atau perawatan aplikasi sering dilakukan agar aplikasi tersebut dapat digunakan dengan lebih baik. Tetapi terkadang PPAT terkendala dengan adanya *maintenance* yang dapat terjadi sewaktu-waktu dalam melakukan pekerjaannya di aplikasi mitra kerja maupun hak tanggungan elektronik. Terlebih lagi terkadang adanya *maintenance* terjadi tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu. Hal tersebut tentunya akan menunda pekerjaan PPAT baik dari segi waktu dan tenaga.

- (c) Data fisik dalam sertipikat berbeda dengan data di Kantor Pertanahan

Di dalam aplikasi mitra kerja terdapat beberapa berkas yang tidak dapat diproses. Berkas sertipikat biasanya belum siap sewaktu akan diupload sehingga perlu dilakukan pengurusan ke Kantor Pertanahan. Selain itu sertipikat juga bisa saja belum tervalidasi ataupun belum terfloating. Sebagai contohnya sertipikat yang

belum memiliki Nomor Identifikasi Bidang yang selanjutnya disebut NIB dan belum diketahui ZNTnya. Apabila hal tersebut terjadi, PPAT membutuhkan waktu lebih banyak dibandingkan dengan pengurusan sertipikat yang data fisik dengan data di Kantor Pertanahan sama.

NIB merupakan nomor identifikasi yang digunakan untuk mengurus sertipikat tanah. NIB perlu dilakukan pengecekan terlebih dahulu agar dapat diketahui status kepemilikannya. Apabila dalam sertipikat belum diketahui NIBnya, maka pengurusan sertipikat harus dimintakan NIB dengan datang ke Kantor Pertanahan. Hal ini dikarenakan pengurusan layanan NIB belum tersedia secara elektronik.

Prosedur pengurusan berkas akan bertambah tetapi proses penyelesaian serta biaya yang dikeluarkan masih tetap sama sebelum menggunakan sistem online. Kebijakan sistem elektronik ini berguna dalam menghindari penumpukan berkas ke Kantor Pertanahan yang selanjutnya akan dibatasi oleh sistem, tentunya berbeda pada saat menggunakan prosedur manual. Menurut PPAT kebijakan tersebut pada awalnya kurang diminati dikarenakan akan menambah pekerjaan baru yang menambah waktu serta biaya pengurusan dalam berkas tertentu yang lebih mudah dikerjakan secara manual.

- (d) Masa perbaikan data/berkas yang sudah dikoreksi Kantor Pertanahan

Berkas yang sudah diupload oleh PPAT di aplikasi mitra kerja yang telah dikoreksi oleh petugas Kantor Pertanahan sering kali masih ada yang kurang. Dari pihak Kantor Pertanahan sendiri memberikan waktu lima hari sejak pendaftaran. Apabila sebelum hari kelima berkas sudah diperbaiki oleh PPAT maka terbitlah sertipikat hak atas tanah. Namun apabila sampai hari kelima tidak diperbaiki oleh PPAT, maka secara otomatis di hari ketujuh akan ditutup oleh sistem.

PPAT sering merasa waktu yang diberikan oleh Kantor Pertanahan terlalu cepat untuk beberapa berkas yang sulit didapatkan. Karena sedikitnya tenggat waktu yang diberikan, hal ini menyebabkan Surat Perintah Setor Penerimaan Negara Bukan Pajak yang selanjutnya disebut SPS PNPB serta biaya layanan hangus dan mengakibatkan kerugian pada pemohon.

- (2) Hambatan BPN selaku pelaksana

Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan dengan Ridwan Dias Effendi, S.T. selaku analis hukum pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulon Progo, hambatan BPN selaku pelaksana dalam melaksanakan transformasi digital layanan pertanahan elektronik meliputi:

(a) *Server error*

Hambatan yang dialami BPN selaku pelaksana dalam kegiatan transformasi digital layanan pertanahan tidak berbeda jauh dengan yang dialami PPAT. BPN juga memiliki kendala mengenai masalah *server error*. Untuk kendala tersebut tentunya dipengaruhi oleh server pusat yang masih memiliki kekurangan terkait sistem internet yang mengakibatkan koneksi menjadi lambat.

(b) Perbaikan atau perawatan aplikasi (*maintenance*)

Perbaikan atau perawatan suatu aplikasi merupakan hal wajar yang diperlukan agar aplikasi dapat beroperasi dengan lebih baik. Perbaikan atau perawatan aplikasi tersebut sering disebut dengan *maintenance*. BPN sendiri tidak memiliki kewenangan untuk mengatasi masalah *maintenance* yang dialami para pihak yang sedang mengakses aplikasi mitra kerja maupun hak tanggungan elektronik. Hal tersebut dikarenakan adanya perbaikan aplikasi dilakukan oleh Kantor Pertanahan pusat.

PPAT atau pihak jasa keuangan yang melakukan layanan elektronik terkadang tidak sadar jika kebetulan mereka melakukan pendaftaran pada saat aplikasi sedang diperbaiki. Apabila sedang terjadi *maintenance*, BPN berharap para pihak (PPAT maupun jasa keuangan) dapat menunggu dan jangan terburu-buru serta memaksakan pengurusan di aplikasi.

(c) Batas kewenangan untuk mengakses akta PPAT secara langsung

Kewenangan Kantor Pertanahan dibatasi untuk mencari maupun membuka database yang dimiliki PPAT. Hal tersebut dapat terjadi apabila PPAT yang memiliki aduan masalah *error* pada saat melakukan input data. Karena kewenangan BPN dibatasi, ketika ada PPAT yang komplain ke BPN, BPN tidak dapat menangani secara langsung tetapi melakukan laporan terlebih dahulu ke Pusdatin. Padahal belum tentu Pusdatin akan memberikan solusinya secara langsung, tergantung tingkat

kesulitan masalah *error* apa yang terjadi. Semakin parah masalah *error* yang dihadapi, semakin lama pula solusi yang akan dikeluarkan oleh Pusdatin.

(d) Basis data mengenai peta bidang tanah di seluruh Indonesia belum valid

Tanpa adanya peta bidang tanah secara menyeluruh untuk semua bidang tanah di Indonesia baik yang sudah terdaftar maupun belum terdaftar menjadi kendala besar dalam mewujudkan layanan pertanahan elektronik terutama dalam mewujudkan sertipikat elektronik.

Data kependudukan di Indonesia belum berjalan dengan tertib dan masih banyak data yang belum terupdate yang dapat mempengaruhi validitas data pertanahan. Selain itu peran antara Kementerian Agraria dan Tata Ruang dengan lembaga-lembaga lain yang berhubungan dengan validitas basis data pertanahan sangat diperlukan agar dapat terintegrasi tanpa menimbulkan permasalahan di kemudian hari.

(e) Sarana, prasarana dan Sumber Daya Manusia

Sarana, prasarana serta sumber daya manusia yang selanjutnya disebut SDM Kementerian ATR/BPN di seluruh Indonesia masih diperlukan kesiapannya. Masing-masing Kantor Pertanahan yang tersebar di seluruh Indonesia membutuhkan kesiapan yang beragam. Kesiapan tersebut dibutuhkan baik secara kualitas maupun kuantitas terhadap sarana, prasarana dan juga SDM yang ada. Seperti halnya Kantor Pertanahan yang berada di Pulau Jawa akan relatif lebih baik dibandingkan dengan Kantor Pertanahan di pulau lain. Hal tersebut dikarenakan akses jaringan listrik, perangkat keras, internet, dan SDMnya sudah relatif terpenuhi dibanding dengan Kantor Pertanahan di pulau lain.

(f) Kendala yang dikeluhkan masyarakat

Masyarakat memiliki kendala dalam penggunaan layanan pertanahan berbasis elektronik. Tidak sedikit masyarakat mengeluhkan ketidaktahuan mereka untuk mengakses aplikasi maupun layanan pertanahan yang berbasis elektronik. Hal tersebut dikarenakan tidak semua masyarakat paham dengan hukum dan teknologi informasi. Terlebih lagi masyarakat di Kulon Progo terdiri dari berbagai kalangan dan usia.

Teknologi informasi dan komunikasi yang

berbasis internet juga dipengaruhi oleh faktor pendidikan masyarakat. Dalam mengoperasikan layanan pertanahan berbasis elektronik, masyarakat masih susah untuk melaksanakan layanan pendaftaran tanah ataupun pemeliharaan data pertanahan menggunakan sistem elektronik.

Sarana dan prasarana digital juga masih belum merata dan memadai. Penggunaan digitalisasi akan lebih mudah diakses oleh masyarakat perkotaan serta kelas menengah keatas, sedangkan gagap teknologi masih dirasakan dalam mengakses teknologi di wilayah pedesaan. Masih ada masyarakat yang belum memiliki sarana digital yaitu perangkat keras (komputer atau *handphone*) untuk melakukan kegiatan yang berhubungan dengan sistem elektronik.

CONCLUSION AND RECOMMENDATION

(1) Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang diperoleh penulis, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- (a) Peranan penting PPAT dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan merealisasikan transformasi digital layanan pertanahan membuat keberadaan PPAT mendapat pengakuan dari masyarakat dalam hal melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. PPAT di Kabupaten Kulon Progo dalam melaksanakan pekerjaannya yang berkaitan dengan transformasi digital layanan pertanahan sebelumnya harus memiliki akun untuk dapat mengakses layanan pertanahan elektronik baik di aplikasi mitra kerja ataupun aplikasi hak tanggungan elektronik. Akun tersebut berisikan *username* serta *password* yang selanjutnya dapat digunakan berulang kali untuk mengakses layanan pertanahan elektronik. Peran PPAT dalam melaksanakan transformasi digital layanan pertanahan di Kabupaten Kulon Progo meliputi pengecekan sertipikat, memproses hak tanggungan elektronik, pembuatan berkas zona nilai tanah dan surat keterangan pendaftaran tanah. Semua kegiatan PPAT tersebut dikerjakan di aplikasi hak tanggungan elektronik yang dapat diakses melalui website htel.atrbpn.go.id.
- (b) Terdapat beberapa faktor yang menjadi hambatan pelaksanaan transformasi digital sertipikat tanah di Kabupaten Kulon Progo. Hambatan tersebut dirasakan dari dua pihak yang berperan penting dalam melaksanakan

transformasi digital sertipikat tanah yaitu pihak PPAT dan pihak Kantor Pertanahan atau BPN selaku instansi penyelenggara dalam pendaftaran tanah.

Hambatan yang dirasakan PPAT meliputi sering terjadinya *error* atau *trouble* pada saat mengakses aplikasi mitra kerja maupun hak tanggungan elektronik; *maintenance* yang terjadi pada saat jam kerja; data fisik dalam sertipikat yang berbeda dengan data di Kantor Pertanahan dapat menambah pekerjaan baru; serta masa perbaikan data/berkas yang sudah dikoreksi Kantor Pertanahan terlalu cepat. Sedangkan hambatan BPN meliputi masalah server *error*; tidak memiliki kewenangan untuk mengatasi masalah *maintenance* yang dialami para pihak; memiliki batas kewenangan untuk mengakses akta PPAT secara langsung; belum validnya basis data mengenai peta bidang tanah di seluruh Indonesia; sarana, prasarana dan SDM; serta masyarakat yang mengeluhkan ketidak tahuan mereka dalam mengakses layanan pertanahan elektronik.

Transformasi digital sertipikat tanah yang semula masih dalam bentuk lembaran atau analog kemudian berganti menjadi sertipikat elektronik dengan dikeluarkannya Permen ATR/Ka BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik pada kenyataan belum dapat direalisasikan secara menyeluruh di Indonesia, terlebih lagi di Kabupaten Kulon Progo.

(2) Saran

Saran penulis berdasarkan kesimpulan di atas meliputi:

- (a) Diperlukan kerjasama serta kesiapan dari berbagai pihak terkait, terutama peranan PPAT yang dianggap lebih dekat dengan masyarakat dalam hal pengurusan tanah untuk dapat merealisasikan transformasi digital layanan pertanahan dalam rangka mewujudkan layanan pertanahan yang meningkatkan efisiensi pendaftaran tanah. Selain itu dibutuhkan sarana dan prasarana yang memadai dan selalu diperbaharui.
- (b) Dibutuhkan penyempurnaan pertautan perundang-undangan yang sinkron dan harmonis terkait dengan sertipikat elektronik.

REFERENCE

Buku

- Adriwati. 2001. Bunga Rampai Wacana Administrasi Publik: Menguang Peluang dan Tantangan Administrasi Publik. Yogyakarta: Graha Ilmu.

- Ali, Faried. 1997. Hukum Tata Pemerintahan dan Proses Legislatif Indonesia. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Dian Aries M. (2021). Transformasi dari Kertas ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik. Jurnal Agraria dan Pertanahan, 7(1).
- Edri, dkk. (2020). Antologi Hukum Peradilan Administrasi (Catatan Akhir Magang). Medan.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. Hukum dan Penelitian Hukum. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Harsono, Boedi. 1971. Undang-Undang Pokok Agraria Jilid Pertama Bagian Kedua. Jakarta: Jembatan.
- Harsono, Boedi. 2000. Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah. Jakarta: Djembatan.
- Mukti Fajar, Yulianto Achmad. 2015. Dualisme penelitian Hukum – Normatif dan Empiris. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Perangin, Effendi. 1994. Praktik Jual Beli Tanah. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Salim HS. 2016. Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jakarta: Rajawali Pers.

Jurnal

- Arisaputra, Muhammad Ilham dkk. (2017). Akuntabilitas Administrasi Pertanahan dalam Penerbitan Sertifikat. Jurnal Mimbar Hukum, 29(2).
- Bur, Arifin dan Apriani, Desi. (2017). Sertifikat sebagai Alat Pembuktian yang Kuat dalam Hubungannya dengan Sistem Pendaftaran Tanah, Jurnal UIR Law Review, 1(2).
- Gardjito. (2022). Identifikasi, Penilaian, Pemilihan, Penghimpunan, Pemrosesan dan Pengelolaan serta Pendistribusian Kandungan Informasi Lokal. Jurnal Visi Pustaka, 4(1).

