

**OPTIMALISASI PELAYANAN PENGECEKAN SERTIPIKAT  
PERTANAHAN SECARA ONLINE OLEH PEJABAT  
PEMBUAT AKTA TANAH  
(Studi di Kantor Pertanahan Kota Medan)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**ADINDA FAHIRA SETIAWAN  
NPM. 1906200478**



**UMSU**

**Unggul | Cerdas | Terpercaya**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATRA UTARA  
MEDAN  
2023**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Sila kunjungi [www.umsumedan.ac.id](http://www.umsumedan.ac.id) untuk informasi lengkap dan terperinci

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 191/56/BA-PT/AK/P/PT/2022  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [f/umsumedan](#) [ig/umsumedan](#) [t/umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA**

**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA  
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jumat, Tanggal 21 September 2023, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

**MENETAPKAN**

**NAMA** : ADINDA FAHIRA SETIAWAN  
**NPM** : 1906200478  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : OPTIMALISASI PELAYANAN PENGECEKAN SERTIPIKAT PERTANAHAN SECARA ONLINE OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

**Dinyatakan** : (A) Lulus Yudisium dengan Predikat Istimewa  
( ) Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata

**PANITIA UJIAN**

Ketua

**Dr. FAISAL, S.H., M.Hum**  
NIDN: 0122087502

Sekretaris

**Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H**  
NIDN: 0118047901

**ANGGOTA PENGUJI:**

1. Dr. MHD. TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H
2. FAISAL RIZA, S.H., M.H
3. NURHILMIYAH, S.H., M.H

- 1.
- 2.
- 3.





**UMSU**

Agul | Cerdas | Terpercaya

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/AK-KP/PT/11/2022  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631093

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

**NAMA** : ADINDA FAHIRA SETIAWAN  
**NPM** : 1906200478  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : OPTIMALISASI PELAYANAN PENGECEKAN  
SERTIPIKAT PERTANAHAN SECARA ONLINE  
OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

**PENDAFTARAN** : 15 September 2023

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

**SARJANA HUKUM (S.H)**

Diketahui  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING

  
Dr. FAISAL, S.H., M.Hum  
NIDN: 0122087502

  
NURHILMIYAH, S.H., M.H  
NIDN. 0014118104







**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Di Terakreditasi untuk 100 tahun Indonesia  
1908 dan seterusnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 191/SK/BAN-PT/AK/K/P/PT/2022  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

**NAMA** : ADINDA FAHIRA SETIAWAN  
**NPM** : 1906200478  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : OPTIMALISASI PELAYANAN PENGECEKAN  
SERTIPIKAT PERTANAHAN SECARA ONLINE  
OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada  
Panitia Ujian

Medan, 14 September 2023

DOSEN PEMBIMBING

**NURHILMIYAH, S.H., M.H.**  
NIDN. 0014118104

Unggul | Cerdas | Terpercaya





MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PESAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/11/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<http://fahum.umsu.ac.id> ✉ [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) 📱 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya Yang Bertanda Tangan Dibawah Ini :

Nama : Adinda Fahira Setiawan  
Npm : 1906200478  
Prodi/Bagian : Ilmu Hukum/Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Optimalisasi Pelayanan Pengecekan Sertipikat Pertanahan Secara Online Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Penelitian yang saya lakukan dengan judul di atas belum pernah diteliti di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di tempat lain.
2. Penelitian ini akan saya lakukan sendiri tanpa ada bantuan dari pihak manapun dengan kata lain penelitian ini tidak saya tempahkan (dibuat) oleh orang lain dan juga tidak terdorong *Plagiat*.
3. Apabila point 1 dan 2 di atas saya langgar maka saya bersedia untuk dilakukan pembatalan terhadap penelitian tersebut dan saya bersedia mengulang kembali mengajukan judul penelitian yang baru dengan catatan seminar kembali.

Demikianlah surat pernyataan ini saya perbuat tanpa ada paksaan dari pihak manapun juga, dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Medan, 14 September 2023

Hormat Saya

Yang Membuat Pernyataan

UMSU



( Adinda Fahira Setiawan )





**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fahumedsu](#) [fahumedsu](#) [fahumedsu](#) [fahumedsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA**

**NAMA** : ADINDA FAHIRA SETIAWAN  
**NPM** : 1906200478  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : OPTIMALISASI PELAYANAN  
PENGECEKAN SERTIPIKAT  
PERTANAHAN SECARA ONLINE  
OLEH PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH  
**PEMBIMBING** : NURHILMIYAH, S.H., M.H.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
09/11 - 2022	Acc Judul dan Rumusan Masalah	
04/02 - 2023	Koreksi Proposal	
10/04 - 2023	Seminar Proposal dan Diskusi Perbaikan	
10/07 - 2023	Koreksi Daftar Pustaka	
21/08 - 2023	Koreksi Bab III	
28/08 - 2023	Koreksi Penulisan	
04/09 - 2023	Koreksi Pendahuluan	
13/09 - 2023	Bedah Buku	
Kamis, 14/9-23	Acc untuk disidangkan	

Diketahui

**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

(Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.)

**DOSEN PEMBIMBING**

(NURHILMIYAH, S.H., M.H.)

## **ABSTRAK**

### **OPTIMALISASI PELAYANAN PENGECEKAN SERTIPIKAT PERTANAHAN SECARA ONLINE OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (Studi di Kantor Pertanahan Kota Medan)**

**ADINDA FAHIRA SETIAWAN**  
**NPM. 1906200478**

Optimalisasi pelayanan pengecekan sertipikat pertanahan secara online oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah adanya pergeseran menuju layanan pertanahan yang lebih efisien dan modern melalui penggunaan teknologi online. Dengan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat akan informasi pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Medan telah memperkenalkan sistem pengecekan sertifikat pertanahan secara online. Studi ini bertujuan untuk mengidentifikasi, menganalisis, dan mengoptimalkan pelayanan tersebut agar memenuhi kebutuhan masyarakat dan memberikan manfaat yang maksimal. Penelitian ini untuk mengetahui sistem pelayanan pengecekan sertifikat pertanahan secara online oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, keadaan yang menghambat yang ditemui dalam pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat pertanahan secara online oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta kendala hukum yang membatasi dalam pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat pertanahan secara online oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan data hukum Islam, data primer dan data sekunder yang diperoleh secara studi kepustakaan (*library research*) dan studi lapangan dengan melakukan wawancara. Kemudian, data diolah dengan menggunakan analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa sistem pelayanan pengecekan sertifikat pertanahan secara online oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebuah langkah positif dalam modernisasi layanan pertanahan, dengan potensi untuk meningkatkan efektivitas, efisiensi, dan transparansi dalam pelayanan informasi pertanahan. Proses ini memberikan manfaat bagi PPAT dalam meringankan pekerjaan mereka dan meningkatkan akurasi informasi. Namun, tantangan dalam pelaksanaannya, seperti kendala hukum yang meliputi regulasi yang tidak memadai, kurangnya pemahaman hukum, serta masalah infrastruktur dan mentalitas petugas, perlu diatasi untuk memastikan keberhasilan transformasi digital ini dan memaksimalkan manfaatnya. Demikian pula, permasalahan dalam Badan Pertanahan Nasional (BPN) seperti validasi data yang lambat dan keraguan dalam penanganan sengketa juga harus mendapatkan perhatian serius dalam upaya pembenahan.

**Kata Kunci:** Kantor Pertanahan, Pengecekan Sertifikat, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum, Wr. Wb.*

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul: **“OPTIMALISASI PELAYANAN PENGECEKAN SERTIPIKAT PERTANAHAN SECARA ONLINE OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (Studi di Kantor Pertanahan Kota Medan)”**.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenalkanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ayahanda dan Ibunda yang telah mengasuh, mendidik dan memotivasi dengan curahan kasih sayang, hingga selesainya skripsi ini.
2. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I, Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III, Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.



4. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Nurhilmiyah, S.H., M.H., selaku pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
5. Seluruh dosen/staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Diri Penulis sendiri yang telah bertahan dan menikmati proses perjalanan skripsi ini. Semoga skripsi ini menjadi karya terbaik Penulis, dan memotivasi Penulis untuk lebih belajar lagi dan membuat karya lainnya.
7. Teman-teman bagian Hukum Perdata yang dari awal hingga kini menjadi keluarga besar selama berkuliah di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, dengan tidak bermaksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya atas semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah kecuali Illahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu, diharapkan adanya masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapat pelajaran, dukungan motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak mulai dari penyusunan hingga penyelesaian skripsi ini. Terima kasih semua, tiada

lain yang diucapkan selain kata, semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Aamiin.

*Wassalamualaikum Wr. Wb.*

Medan, September 2023  
Penulis,

**ADINDA FAHIRA SETIAWAN**  
**NPM. 1906200214**

## DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian	
Berita Acara Ujian	
Persetujuan Pembimbing	
Pernyataan Keaslian	
Abstrak .....	i
Kata Pengantar .....	ii
Daftar Isi.....	v

### **BAB I : PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang .....	1
1. Rumusan Masalah .....	5
2. Faedah Penelitian .....	6
B. Tujuan Penelitian .....	6
C. Definisi Operasioanal.....	7
D. Keaslian Penelitian.....	8
E. Metode Penelitian.....	9
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	9
2. Sifat Penelitian.....	9
3. Sumber Data .....	9
4. Alat Pengumpul Data .....	10
5. Analisis Data .....	11

### **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

A. Hukum Pertanahan .....	12
B. Sertifikat Tanah.....	18
C. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	22
D. Badan Pertanahan Nasional (BPN) .....	24



### **BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Sistem Pelayanan Pengecekan Sertifikat Pertanahan Secara Online Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	27
B. Keadaan yang Menghambat yang Ditemui Dalam Pelaksanaan Pelayanan Pengecekan Sertifikat Pertanahan Secara Online Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	51
C. Kendala Hukum yang Membatasi Dalam Pelaksanaan Pelayanan Pengecekan Sertifikat Pertanahan Secara Online Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	63

### **BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan.....	70
B. Saran .....	71

### **DAFTAR PUSTAKA**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Pelayanan yang baik terhadap masyarakat merupakan prioritas utama dalam pelayanan publik dan aparat birokrasi sebagai pelayan masyarakat harus mampu melayani, mengayomi, dan menumbuhkan partisipasi masyarakat, sehingga birokrasi yang baik dan sesuai dengan harapan serta aspirasi masyarakat dapat tercipta. Berbagai inovasi mengenai pelayanan telah banyak dilakukan oleh sebagian besar instansi publik. Hal ini dilakukan sebagai salah satu upaya untuk mewujudkan pelayanan kepada masyarakat yang lebih baik, mudah serta terjangkau.

Perkembangan pelayanan publik memang selalu aktual untuk diperbincangkan. Pada dasarnya manusia membutuhkan pelayanan, konsep pelayanan akan selalu berada pada kehidupan setiap manusia, khususnya dalam sektor publik, inovasi sangat diperlukan dalam pengembangan suatu pelayanan. Inovasi hadir sebagai sebuah produk yang baru dan sifatnya menggantikan cara yang lama. Ini artinya bahwa setiap pelayanan publik, secara isi pada prinsipnya harus memuat sebuah inovasi baru.<sup>1</sup>

Mengingat pentingnya layanan publik dan semakin berkembang pesatnya ilmu pengetahuan khususnya di bidang teknologi informasi dalam hal pelayanan publik, pemerintah mengadakan perubahan demi perubahan di bidang pelayanan

---

<sup>1</sup> Dayang Erawati Djamrut, "Inovasi Pelayanan Publik di Kecamatan Sungai Kunjang Kota Samarinda", *Journal*, Vol. 3, No. 1, (2015), halaman 1473.

publik yang saat ini masih menggunakan sistem manual/*offline* menjadi sistem *online*.

Seiring permintaan peningkatan pelayanan oleh masyarakat yang semakin tinggi, penerapan sistem manual dalam pelayanan publik dianggap lambat dan tidak sesuai lagi dengan perkembangan mobilitas kepentingan yang semakin hari semakin tinggi dalam menyelesaikan berkas-berkas pelayanan publik. Adanya sistem pelayanan yang bersifat *online* sangat membantu mengingat sistem manual memiliki keterbatasan antara lain :

1. Masyarakat harus datang ke kantor layanan

Kantor pelaksana pelayanan publik terletak berjauhan dari lingkungan masyarakat, sehingga dari segi waktu menyulitkan masyarakat untuk sering datang ke kantor layanan.

2. Belum informatif

Apabila ada informasi baru, maka informasi yang disampaikan kepada masyarakat cenderung lambat atau bahkan tidak diterima oleh masyarakat.

3. Keluhan masyarakat lambat terproses

Karena keterbatasan waktu, sistem manual menyebabkan pelayanan kurang maksimal dalam merespon keluhan masyarakat.

4. Koordinasi menjadi lambat

Setiap unit pelayanan yang berhubungan satu dengan lainnya belum saling berkoordinasi, sehingga sering terjadi tumpang tindih ataupun pertentangan kebijakan antara satu instansi pelayanan dengan instansi pelayanan lain yang terkait.



## 5. Tidak Efisien

Banyak waktu yang habis hanya untuk mengantri.

Adanya kendala pelayanan publik dengan sistem manual tersebut, menyebabkan pemerintah melakukan pelayanan publik dengan sistem *online* walaupun tidak meninggalkan layanan publik dengan sistem manual secara mutlak. Salah satu pelayanan publik yang dilakukan pemerintah yaitu dibidang pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI).

BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh seorang kepala. BPN melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sebagai institusi pelayanan publik, BPN senantiasa berupaya meningkatkan kualitas pelayanannya. Salah satu upayanya adalah dengan melakukan perubahan pola pelayanan kepada masyarakat, dari pelayanan manual menjadi pelayanan yang berbasis komputerisasi yang dimulai sejak tahun 1997.

Pada awalnya kegiatan yang dibiayai melalui pinjaman Pemerintah Spanyol ini dikenal dengan *Land Office Computerization (LOC)* atau Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP), dengan tujuan untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan, meningkatkan dan mempercepat pelayanan dibidang pertanahan, meningkatkan kualitas informasi pertanahan, mempermudah pemeliharaan data pertanahan, menghemat *space/storage* untuk penyimpanan data-data pertanahan dalam bentuk digital (*paperless*), meningkatkan kemampuan

Sumber Daya Manusia (SDM) pegawai BPN dibidang teknologi informatika/komputer, melakukan standarisasi data dan sistem informasi dalam rangka mempermudah pertukaran informasi pertanahan serta menciptakan suatu sistem informasi pertanahan yang handal.<sup>2</sup>

Untuk mencapai tujuan tersebut, dilaksanakan 6 (enam) kegiatan utama yang meliputi instalasi perangkat keras, perangkat lunak sistem operasi dan aplikasi serta jaringan (*Local Area Network*), pelatihan bagi system administrator, operator, manajemen dan kepala kantor selaku pimpinan tertinggi, sosialisasi bagi kepala kantor dan staf pelaksana, pendampingan pada masa implementasi, konversi data tekstual dan spasial dari bentuk *hardcopy* menjadi digital, dukungan terhadap permasalahan sistem maupun aplikasi dari BPN Pusat ke daerah lain termasuk di Kantor Pertanahan Kota Medan.

Dalam mensukseskan pelayanan kepada masyarakat Kota Medan di bidang pertanahan oleh BPN, Kantor Pertanahan Kota Medan tidak bisa terlepas dari organisasi-organisasi lain sebagai mitra yang saling mendukung dan saling terkait. Mitra kerja Kantor Pertanahan Kota Medan selama ini salah satunya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah). PPAT berperan dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan kegiatan tanah, misalnya jual-beli, sewa-menyewa dan pemberian hak tanggungan. Interaksi PPAT dengan BPN, dalam hal ini Kantor Pertanahan, sangat tinggi intensitasnya. Sehingga BPN perlu

---

<sup>2</sup> Kementerian Agraria & Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, "Layanan Informasi Online", melalui <http://www.bpn.go.id/Publikasi/Inovasi/Layanan-Informasi-Online>, diakses Tanggal 10 Agustus 2023, Pukul. 21.52 Wib.

meningkatkan jalinan kerjasama tersebut yang secara tidak langsung diharapkan dapat dirasakan masyarakat luas. Wujud peningkatan tersebut salah satunya dengan memberikan pelayanan dalam bentuk pengecekan sertifikat secara *online* untuk semakin memudahkan pekerjaan PPAT dan Kantor Pertanahan itu sendiri.

Perkembangan kebutuhan data dan informasi yang semakin meningkat telah mendorong penanganan data dan informasi di BPN yang lebih baik agar dapat dilaksanakan dengan optimal. Penerapan suatu sistem data dan informasi pada dasarnya tidak terlepas dari penggunaan komputer dan jaringan internet. Agar lebih mudah memberikan informasi tentang sertifikat tanah bagi PPAT, dalam hal ini adalah sistem pengecekan sertifikat tanah oleh PPAT, dimana sistem ini dirancang agar proses pengecekan sertipikat dilakukan oleh PPAT tanpa harus mendata secara manual.

Pelayanan pengecekan sertipikat tanah sistem *online* ini memiliki kelebihan dan kekurangan dalam pelaksanaannya. Baik dari Kantor Pertanahan Kota Medan maupun PPAT di Kota Medan. Berdasarkan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“Optimalisasi Pelayanan Pengecekan Sertipikat Pertanahan Secara Online Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kota Medan)”**.

### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan hal tersebut, adapun yang menjadi permasalahan dalam penulisan skripsi adalah:

- a. Bagaimanakah sistem pelayanan pengecekan sertifikat pertanahan secara online oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah?



- b. Apakah keadaan yang menghambat yang ditemui dalam pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat pertanahan secara online oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah?
- c. Bagaimana kendala hukum yang membatasi dalam pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat pertanahan secara online oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah?

## **2. Faedah Penelitian**

Faedah penelitian yang terdapat dalam penelitian ini yaitu::

- a. Secara Teoritis

Penelitian hukum ini, diharapkan bisa memberikan gambaran mengenai optimalisasi pelayanan pengecekan sertipikat pertanahan secara online oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta diharapkan akan menambah literatur ilmiah, khususnya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

- b. Secara Praktis

Hasil penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan sumbangan informasi dan pengetahuan bagi mahasiswa, praktisi, maupun masyarakat mengenai optimalisasi pelayanan pengecekan sertipikat pertanahan secara online oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## **B. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui sistem pelayanan pengecekan sertifikat pertanahan secara online oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Untuk mengetahui keadaan yang menghambat yang ditemui dalam pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat pertanahan secara online oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. Untuk mengetahui kendala hukum yang membatasi dalam pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat pertanahan secara online oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### **C. Definisi Operasional**

Berdasarkan judul peneliti ini, sehingga secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai adalah sebagai berikut:

1. Optimalisasi adalah suatu tindakan, proses, atau metodologi untuk membuat sesuatu menjadi lebih/sepenuhnya sempurna, fungsional, atau lebih efektif.
2. Layanan adalah kegiatan atau urutan kegiatan yang terjadi dalam interaksi langsung antar seseorang dengan orang lain atau mesin secara fisik, dan menyediakan kepuasan pelanggan.
3. Pengecekan adalah proses, cara, perbuatan mengecek atau pemeriksaan.
4. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang telah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
5. *Online* adalah suatu kegiatan yang menggunakan fasilitas jaringan internet.
6. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

7. Hambatan adalah suatu hal yang dapat menghalangi terlaksananya suatu program. Pada dasarnya terdapat dua kemungkinan munculnya hambatan, yaitu faktor internal dan faktor eksternal.
8. Kendala Hukum diartikan sebagai faktor-faktor yang menghambat atau mempersulit proses penegakan hukum.

#### **D. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan permasalahan dan cara yang terdapat dalam penelitian ini. Penulisan ini merupakan hasil karya asli penulis dan bukan merupakan bahan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain. Walaupun ada beberapa penelitian lain yang hampir sejenis dengan penelitian yang peneliti lakukan, yaitu:

1. Sepriyani (2020), Optimalisasi Layanan Elektronik Melalui Pendaftaran PPATS Ke Aplikasi Mitra Kerja Secara Proaktif Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulang Bawang Barat. Laporan Aksi Perubahan dalam Pelatihan Kepemimpinan Pengawas Angkatan IV Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.
2. Agata Tri Putri Margaret, (2021), Pelaksanaan Layanan Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat), Skripsi Mahasiswa Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Yogyakarta.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini,



yakni mengenai optimalisasi layanan pppt *online* dalam pengecekan sertipikat untuk mendukung pelayanan pertanahan.

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Jenis penelitian adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis sosiologis (empiris) yang diambil dari data primer dengan melakukan wawancara dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Yang bertujuan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum dengan data primer yang diperoleh dilapangan.<sup>3</sup>

### **2. Sifat Penelitian**

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, melalui penelitian deskriptif, peneliti berusaha mendiskripsikan peristiwa dan kejadian yang menjadi pusat perhatian tanpa memberikan perlakuan khusus terhadap peristiwa tersebut.

### **3. Sumber Data**

Sumber data yang dapat digunakan dalam penelitian hukum ini yaitu data hukum Islam dan data sekunder.

- a. Data Hukum Islam yang dipergunakan dalam penelitian ini berupa Al-Qur'an dan Hadist. Dalam Al-Qur'an terdapat pada QS An-Nuur ayat 42 dan QS Al-Hadid ayat 2.

---

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU*. Medan: Pustaka Prima, halaman 19.

- b. Data Primer adalah sumber data atau keterangan yang merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber pertama berdasarkan penelitian lapangan. Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui keterangan dan informasi yang didapat dari pihak Kantor Pertanahan Kota Medan terkait pengecekan sertipikat untuk mendukung pelayanan pertanahan.
- c. Data Sekunder terdiri dari beberapa bahan hukum:
  - 1) Bahan hukum primer, dalam penelitian ini adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.
  - 2) Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli hukum, jurnal-jurnal hukum, dan lain sebagainya.
  - 3) Bahan hukum tersier yaitu kamus hukum, internet, dan sebagainya yang ada hubungannya dengan permasalahan yang sesuai dengan judul ini.

#### **4. Alat Pengumpul Data**

Adapun alat pengumpul data dalam penelitian ini di bagi 2 (dua), yaitu:

- a. Studi lapangan (*field research*) yaitu dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang bertalian dengan judul penelitian yaitu dengan pihak Kantor Pertanahan Kota Medan.

- b. Studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu:
- 1) *Offline*; yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan, guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
  - 2) *Online*; yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

## **5. Analisis Data**

Metode penulisan data yang sesuai dengan penelitian hukum dengan cara deskriptif adalah menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu dengan menggabungkan antara informasi dengan yang ada di dapat dari perundang-undangan, Peraturan-peraturan dan serta tulisan ilmiah yang ada kaitannya dengan judul ini. Untuk di analisis secara kualitatif sehingga mendapat kesimpulan untuk dipahami dengan baik.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Hukum Pertanahan**

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Tanah merupakan hal yang unik dan terbatas, oleh karena itu ia berharga. Barang siapa yang menguasai tanah tersebut, juga menguasai potensi modal yang menguntungkan. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 berbunyi: “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.<sup>4</sup> Sebelum Indonesia merdeka, Indonesia sudah mengalami perubahan dan unifikasi hukum yang berlaku sampai sekarang yaitu dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Penataan pertanahan Islam mengimani bahwa bumi adalah milik Allah. Sementara hukum adat mempunyai konsepsi komunalistik religius yang meyakini bahwa tanah ulayat sebagai karunia dari suatu kekuatan ghaib. Meskipun hukum adat tidak secara jelas menunjukkan mengenai kekuatan ghaib tersebut, namun secara mendasar hal itu telah menunjukkan bahwa hukum adat juga meyakini bahwa tanah merupakan karuni dari suatu Dzat yang secara hakiki memiliki. Konsep hukum adat itulah yang kemudian tertuang dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam

---

<sup>4</sup> Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

yang terkandung di dalamnya adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa.<sup>5</sup> Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT dalam QS An-Nuur ayat 42 yang berbunyi:

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ ﴿٤٢﴾

Artinya: Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).

Allah SWT juga berfirman dalam QS Al-Hadid ayat 2, yang berbunyi:

لَهُ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya: Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.<sup>6</sup>

Kedudukan Hukum Adat di dalam UUPA pada hakekatnya dimaksudkan untuk menciptakan kesatuan hukum di bidang pertanahan. Apabila dahulu terdapat dualisme hukum pertanahan, yaitu Hukum Tanah Adat dan Hukum Tanah Barat, maka dengan dijadikannya Hukum Adat sebagai dasar Hukum Pertanahan di Indonesia, secara otomatis tercipta unifikasi hukum pertanahan di Indonesia. Pemilihan Hukum Adat sebagai dasar UUPA dilandaskan pada pemikiran bahwa Hukum Adat adalah hukum yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia dan merupakan hukum rakyat Indonesia yang asli. Oleh karena sebagian besar rakyat Indonesia tunduk pada Hukum Adat, maka UUPA

<sup>5</sup> Gita Anggraini. 2016. *Islam Dan Agraria; Telaah Normatif dan Historis Perjuangan Islam dalam Merombak Ketidakadilan Agraria*. Yogyakarta: STPN Press, halaman 60.

<sup>6</sup> M. Shiddiq Al-Jawi, "Hukum Pertanahan Menurut Syariah Islam", melalui <http://herlindahpetir.lecture.ub.ac.id/2012/09/tulisan-menarik-hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam/>, diakses pada tanggal 14 September 2023, Pukul 10.20 Wib.

didasarkan pula pada ketentuan-ketntuan Hukum Adat sebagai hukum asli yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan masyarakat internasional, termasuk penyesuaian dengan sosialisme Indonesia.<sup>7</sup>

Secara yuridis pengertian tanah terdapat dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.

Tanah dalam lingkup yang lebih luas berperan penting dalam rangka pelaksanaan pembangunan nasional yang dapat bermanfaat bagi seluruh rakyat Indonesia, tanah sebagai sarana utama untuk tempat penampungan kegiatan pembangunan yang dibangun oleh perorangan atau badan hukum baik di kota maupun di desa. Semakin berkembangnya zaman seiring dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk dan kemajuan teknologi maka semakin berkembang pula kebutuhan dan kepentingan manusia akan tanah, keinginan untuk memiliki tanah semakin tinggi dan semakin tinggi pula permasalahan yang berkaitan dibidang pertanahan.

Ruang lingkup agraria tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan bukan mengatur segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian

---

<sup>7</sup> Hayatul Ismi. 2017. *Tinjauan Hukum Atas Hak Ulayat Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia*. Pekanbaru: Forum Kerakyatan, halaman 61-62.



yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.<sup>8</sup>

Pembentukan hukum agraria nasional menuju kepada tersedianya perangkat hukum tertulis, yang mewujudkan kesatuan hukum, memberikan jaminan kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah merupakan suatu proses yang memakan waktu. Selama proses tersebut belum selesai, hukum tertulis yang sudah ada tetapi belum lengkap maka memerlukan pelengkap agar tidak terjadi kekosongan hukum.<sup>9</sup>

Gagasan Bung Hatta itu mengandung prinsip bahwa sebagai negara agraris, maka landasan pembangunan itu harus dimulai dari pembangunan pertanian. Dan karena itu masalah agraria, khususnya tanah, harus dibenahi lebih dulu, menjadi utama dibandingkan hal lainnya terutama dalam perekonomian.<sup>10</sup>

Dalam hubungan ini maka ada sejumlah prinsip yang perlu menjadi pegangan, yaitu:

1. Tanah tidak boleh menjadi alat kekuasaan orang-seorang untuk menindas dan memeras hidup orang banyak.
2. Pemilikan tanah yang sangat luas oleh seseorang dimana terdapat jumlah penggarap yang besar, adalah bertentangan dengan dasar perekonomian yang adil.

---

<sup>8</sup> Fadhil Yazid. 2020. *Pengantar Hukum Agraria*. Medan: Undhar Press, halaman 5.

<sup>9</sup> Muwahid. 2016. *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ample Press, halaman 46.

<sup>10</sup> Arief Rahman. 2019. *Buku Ajar Politik Agraria*. Jambi: Salim Media Indonesia, halaman 6.

3. Perusahaan yang menggunakan tanah luas, sebaiknya diatur sebagai koperasi di bawah pengawasan pemerintah.
4. Menurut hukum adat Indonesia, tanah itu pada dasarnya adalah milik masyarakat. Orang seorang berhak menggunakannya, sebanyak yang perlu baginya serta keluarganya, tapi dia tidak boleh menjualnya. Jika dia tidak menggunakannya lagi, tanah itu jatuh kembali kepada “masyarakat” yang akan membagikannya kembali kepada yang membutuhkannya.
5. Tanah-tanah yang dipakai oleh perkebunan-perkebunan besar, pada dasarnya adalah milik masyarakat. Kalau perusahaan perkebunan itu dalam bentuk koperasi, maka koperasi itu boleh menggunakan tanah itu selama diperlukan olehnya, tapi tidak boleh memindahkan hak berusaha itu.
6. Perusahaan di atas tanah yang tidak begitu luas, dan dapat dikerjakan sendiri, boleh menjadi kepunyaan orang seorang. Jika orang yang bersangkutan ini menggabungkan diri ke dalam koperasi, maka tanah milik yang dibawanya tidak diusik.
7. Tanah di luar tanah kediaman, hanya boleh dipandang sebagai faktor produksi saja, dan tidak menjadi “obyek perniagaan” yang diperjual belikan semata-mata untuk mencari keuntungan.
8. Seharusnya tidak terjadi pertentangan antara masyarakat adat dan negara, karena negara adalah alat masyarakat untuk menyempurnakan keselamatan umum. Negara harus berusaha supaya tanah kosong diusahakan menjadi sumber kemakmuran rakyat. Hukum privat sebagai lawan hukum publik, mestinya tidak ada di Indonesia.<sup>11</sup>

Gagasan dari Bung hatta itu tidak berhenti pada wacana saja, apa yang menjadi poin-point diatas memang mencerminkan kehendak politik yang sangat tegas. Dibuktikan dengan, belum ada satu tahun umur RI, pemerintah sudah melaksanakan “*land reform*” skala kecil dalam wilayah terbatas. Melalui Undang-Undang No.13/1946, pemerintah melakukan aksinya dengan menghapuskan hak-hak istimewa yang dimiliki para elit desa di desa-desa “perdikan” di daerah Banyumas. Tanah-tanah mereka yang luas-luas itu dipotong separo (dengan kompensasi), untuk didistribusikan kepada petani yang tak punya tanah. Tidak berhenti sampai disitu saja, aksi selanjutnya, tercatat pada awal tahun 1948,

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, halaman 7-8.

melalui UU Darurat No.13/1948, pemerintah juga menghapuskan “hak-hak konversi” dari perusahaan-perusahaan tebu yang berada di daerah dua kesultanan Yogya dan Solo, dan tanahnya didistribusikan kepada petani tunakisma.<sup>12</sup>

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.<sup>13</sup>

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem. Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tidak tertulis bersumber pada Hukum Adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapannya.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> *Ibid.*, halaman 8-9.

<sup>13</sup> Fadhil Yazid. *Op. Cit.*, halaman 6.

<sup>14</sup> *Ibid.*

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibagi, yaitu:

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum Hak penguasaan atas tanah ini belum di hubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya.
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan hak tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.<sup>15</sup>

Hukum tanah ada yang beraspek publik dan beraspek privat. Hak bangsa Indonesia atas tanah beraspek publik dan privat, hak menguasai dari negara atas tanah beraspek publik, hak ulayat masyarakat hukum adat beraspek publik dan privat, dan hak-hak perseorangan atas tanah beraspek privat.<sup>16</sup>

## **B. Sertifikat Tanah**

Tanah adalah anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia. Oleh karenanya manusia wajib untuk memelihara, mengelola dan memanfaatkan tanah dengan sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan.<sup>17</sup> Tanah memiliki fungsi yang luas bagi manusia. Mulai dari kehidupan manusia yang berasal dari tanah, tumbuh dan berkembang serta beraktivitas di atas tanah sampai dengan dikuburnya manusia ke dalam tanah dalam rangka memenuhi janjinya kepada sang pencipta.<sup>18</sup>

Tanah merupakan salah satu jenis benda tetap yang memiliki kedudukan yang sangat penting dalam tata kehidupan masyarakat. Terlebih lagi ketika era

---

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> *Ibid*, halaman 7.

<sup>17</sup> Rahmat Ramadhani, “Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT)”, *Jurnal EduTech*, Vol. 4 No.1 Maret 2018, halaman 21.

<sup>18</sup> Rahmat Ramadhani, “Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal De Jure*, Akreditasi: Kep. Dirjen. Penguatan Risbang. Kemenristekdikti: No:30/E/KPT/2018, halaman 98.

modernisasi, segenap lintasan mulai dipacu, peranan tanah semakin mengedepan.<sup>19</sup> Tanah merupakan kebutuhan pokok manusia, yang dalam kehidupan manusia mempunyai arti sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupan manusia salah satunya bergantung pada keberadaan dan kepemilikan hak atas tanah.<sup>20</sup>

Salah satu cara yang digunakan untuk mendapatkan hak milik atas tanah saat ini yaitu dengan melakukan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui pelaksanaan jual beli, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus. Terdapat dua cara dalam mendapatkan ataupun memperoleh hak milik, yakni dengan peralihan, yang meliputi beralih dan dialihkan, dalam hal ini berarti ada pihak yang kehilangan yaitu pemilik semula dan pihak lain yang mendapatkan suatu hak milik.<sup>21</sup>

Peralihan hak atas tanah harus dihindari dengan adanya perjanjian yang dibuat secara baku. Klausula baku banyak memberikan keuntungan dalam penggunaannya, meski mendapat banyak sorotan kritis dari para ahli hukum, yaitu dari sisi kelemahannya dalam mengakomodasikan posisi yang seimbang bagi para

---

<sup>19</sup> Muhammad Yusrizal, "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017, halaman 114.

<sup>20</sup> Fajaruddin, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf", *Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 2, Juli – Desember 2017, halaman 285.

<sup>21</sup> Faisal Imam Harahap, Ahmad Fauzi dan Masitah Pohan, "Akibat Hukum Terhadap Keabsahan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Mengurangi Nilai Jual Tanah Aset Desa Berdasarkan Harga Nilai Jual Objek Pajak (Studi Putusan Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/PN.SBY)", *Jurnal Iuris Studia; Jurnal Kajian Hukum*, Volume 1 Nomor 2, Oktober 2020, halaman 171.

pihaknya, sebab klausula baku sama sekali tidak menyisakan ruang bagi konsumen untuk menegosiasikan isi perjanjian itu.<sup>22</sup>

Permasalahan tanah muncul atas hak tanah yang diberikan karena ketidakpahaman masyarakat maupun adanya perbuatan yang melawan hukum dimana persoalan itu sampai terbawa ke proses persidangan. Atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai baik secara sendirian maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Penyerahan benda tidak bergerak diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya. Penyerahan benda tidak bergerak berupa tanah dan yang melekat diatas tanah dilakukan dengan akta autentik dimuka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>23</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jika kita hubungkan dengan usaha-usaha Pemerintah dalam rangka penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, maka pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah adalah

---

<sup>22</sup> Nurhilmiyah, "Klausula Eksonerasi Pada Perjanjian Pinjaman Online", *Acta Law Journal*, Volume 1, Nomor 1, December 2022, halaman 28.

<sup>23</sup> Nurhilmiyah. 2020. *Hukum Perdata*. Medan: CV. Multi Global Makmur, halaman 72.



merupakan suatu sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum di seluruh wilayah Republik Indonesia dan sekaligus turut serta dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.

Sertipikat hak atas tanah merupakan benang merah yang menghubungkan antara kepastian hukum, bidang tanah dan pemegang hak. Lebih jauh, meskipun Pasal 19 ayat (2) huruf (c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa: "Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat", tetapi hal yang ditegaskan dalam pasal tersebut belum menjamin sepenuhnya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah., karena sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut sistem stelsel negatif bertendensi positif, artinya segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai tanda bukti yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya yang tidak benar.<sup>24</sup>

Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Jika ditelaah ada dua indikator yang ingin dicapai oleh pasal tersebut sebagai salah satu tujuan dari dilakukannya pendaftaran tanah, yaitu; kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pada dasarnya hubungan hukum antara kepastian hukum hak atas tanah dengan perlindungan hukum dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum itu adalah sarana untuk memperoleh perlindungan hukum.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Rahmat Ramadhani, "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah", *Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017, halaman 140.

<sup>25</sup> Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima, halaman 28.

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasannya, untuk apa dipergunakan dan lain sebagainya.<sup>26</sup> Tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Pendaftaran tanah adalah tugas dan beban pemerintah, akan tetapi untuk mensukseskannya atau keberhasilannya sangat tergantung pada partisipasi aktif atau peranan masyarakat terutama pemegang hak.<sup>27</sup>

Berangkat dari salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah. Kepastian hukum adalah bagaimana kemudian pendaftaran tanah dapat dengan mudah dan jelas menunjukkan siapa yang berhak atau tidak pada suatu hak atas sebidang tanah. Artinya, tujuan yang ingin dicapai dengan terciptanya kepastian hukum adalah menciptakan suatu keadaan yang mampu memberikan informasi tentang pihak mana yang memiliki akses, berhak menguasai, memanfaatkan dan seterusnya terhadap sesuatu bidang tanah.<sup>28</sup>

### **C. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun

---

<sup>26</sup> Rahmat Ramadhani. 2018. *Buku Ajar: Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU Press, halaman 87.

<sup>27</sup> Faisal, "Akibat Hukum Ketiadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah", *Jurnal De Lega Lata*, Volume 3 Nomor 2, Juli-Desember 2018, halaman 146.

<sup>28</sup> Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima, halaman 98.

1998 ini juga memuat PPAT sementara dan PPAT khusus. PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dan membuat akta di daerah yang belum cukup PPAT dalam hal ini yang ditunjuk adalah camat. PPAT khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan tanah. Yang disebut dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberi kuasa pembebanan hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan dari pengertian PPAT di atas, maka dapat dilihat betapa pentingnya fungsi dan peranan PPAT dalam melayani kebutuhan masyarakat dalam hal pertanahan baik pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atau hak lainnya yang berhubungan dengan hak atas tanah.

Klasifikasi mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada dasarnya dapat ditemukan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagaimana pasal tersebut membedakan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi 3 (tiga) yaitu:

1. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) 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.

2. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sedangkan PPAT Sementara diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang mendapatkan limpahan kewenangan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

#### **D. Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.<sup>29</sup> Badan Pertanahan Nasional dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. Badan Pertanahan Nasional diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dan Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012.

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi:

1. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;

---

<sup>29</sup> Meita Djohan Oe, "Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah", *Pranata Hukum*, Volume 10, Nomor 1, Januari 2015, halaman 1.

2. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan;
3. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;
4. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;
5. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
6. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan kepemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
7. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
8. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
9. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
10. Pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
11. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
12. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.<sup>30</sup>

Melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi:

1. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional.
2. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia.
3. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (*land tenure ship*).
4. Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik.
5. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis.
6. Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia.
7. Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
8. Membangun data base kepemilikan dan penguasaan tanah skala besar.

---

<sup>30</sup> Pasal 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

9. Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan Pertanahan yang telah ditetapkan.
10. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional.
11. Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan Pertanahan.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Meita Djohan Oe, *Op. Cit.*, halaman 66.



## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Sistem Pelayanan Pengecekan Sertifikat Pertanahan Secara Online Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah**

##### **1. Standar Prosedur Operasional Pengaturan dan Pelayanan Pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota**

###### **a. Dasar Hukum Pengecekan Sertipikat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota**

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- 3) Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor 63 Tahun 2003 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Pelayanan Publik ;
- 4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008 tentang Penyederhanaan dan Percepatan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan Untuk Jenis Pelayanan Pertanahan Tertentu ;
- 5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

###### **b. Persyaratan Pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota**

Persyaratan, jangka waktu, dan biaya informasi pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yaitu sebagai berikut;

- 1) Persyaratan
  - a) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya (berisiskan identitas diri, letak, luas dan penggunaan tanah yang dimohon) ;
  - b) Surat Kuasa apabila dikuasakan ;

- c) Foto copy identitas pemohon (KTP) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket ;
- d) Sertipikat hak atas tanah/sertipikat HMSRS ;
- e) Surat pengantar dari PPAT untuk kegiatan peralihan/pembebanan hak dengan akta PPAT.

2) Jangka waktu

1 (satu) hari.

3) Biaya

Biaya pelayanan informasi data tekstual/grafikal pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Medan adalah Rp. 50.000,00.

## **2. Pelaksanaan Pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Medan**

Pelaksanaan pengecekan sertipikat tanah di Kantor Pertanahan Kota

Medan terdiri dari 5 (lima) kegiatan, yaitu :

- a. Penerimaan dan pemeriksaan dokumen permohonan ;
- b. Penerimaan pembayaran biaya informasi ;
- c. Pencarian dan pengumpulan data informasi yang dimohon ;
- d. Penyiapan informasi yang dimohon ;
- e. Penyerahan Informasi yang dimohon.<sup>32</sup>

Dari setiap kegiatan tersebut diatas masing-masing melaksanakan dan mempunyai tugas tersendiri sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya sebagai berikut :

a. Penerimaan dan pemeriksaan dokumen permohonan

Penerimaan dan Pemeriksaan Dokumen Permohonan dilaksanakan oleh Petugas Loket 1 (Petugas Pemeriksaan Berkas) selanjutnya Petugas akan

---

<sup>32</sup> Wawancara Oky Januarto Manurung, selaku Pengadministrasi Pertanahan pada Kantor Pertanahan BPN Kota Medan, tanggal 29 Agustus 2023.

memeriksa kelengkapan berkas apakah sudah sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan berupa :

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya.
- 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan.
- 3) Fotocopy identitas pemohon (KTP) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- 4) Sertipikat Hak Atas Tanah/Sertipikat HMSRS.
- 5) Surat pengantar dari PPAT untuk kegiatan peralihan/pembebanan hak dengan akta PPAT.

Petugas memastikan data sudah lengkap dan benar, apabila tidak benar dan tidak lengkap dikembalikan kepada Pemohon untuk dilengkapi dan dibenarkan. Selanjutnya untuk berkas dinyatakan lengkap oleh petugas dibuatkan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan Surat Perintah Setor (SPS) yang kemudian dicetak dan diserahkan kepada pemohon untuk selanjutnya segera dibayarkan selambat-lambatnya 3 (Tiga) hari setelah dicetak. Tidak semua berkas yang masuk lengkap masih diketemukan berkas yang tidak lengkap.<sup>33</sup>

STTD berisi informasi nomor berkas permohonan, nama dan alamat pemohon, dokumen apa yang diserahkan dan nama pemohon serta petugas penerima Kantor Pertanahan Kota Medan. Surat Perintah Setor berisi

---

<sup>33</sup> Wawancara Oky Januarto Manurung, selaku Pengadministrasi Pertanahan pada Kantor Pertanahan BPN Kota Medan, tanggal 29 Agustus 2023.

informasi nama dan alamat pemohon, uraian pekerjaan, jumlah bidang, biaya, dokumen hak yang diajukan permohonan pengecekan serta nama petugas loket.<sup>34</sup>

b. Penerimaan pembayaran biaya informasi

Untuk berkas yang sudah memperoleh SPS selanjutnya dibayarkan kepada Petugas loket II (Loket Pelayanan Keuangan) yang juga sebagai bendahara khusus penerimaan sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah),<sup>35</sup> sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional. Setelah dibayarkan petugas mencetak rangkap 3 (Tiga) kwitansi dan menyerahkan bukti kwitansi asli pembayaran kepada pemohon untuk disimpan yang nantinya digunakan untuk mengambil produk yang sudah jadi, untuk bendahara dan melekat pada berkas permohonan pelayanan pengecekan selanjutnya diserahkan kepada petugas pelaksana untuk kemudian diproses.

Bukti Kwitansi berisi informasi Nomor Urut Pembayaran Sementara (DI.306), Nomor Berkas, Nama Pemohon, Terbilang, Uraian Pekerjaan, Banyaknya, Biaya, Urut Daftar Isian permohonan Masuk Informasi/Pengecekan, Nomor Urut bukti Kwitansi Pembayaran (DI.305), Luas, Tanggal Bayar, Jumlah dibayarkan serta nama dan tanda tangan Bendahara Khusus Penerimaan.

---

<sup>34</sup> Wawancara Oky Januarto Manurung, selaku Pengadministrasi Pertanahan pada Kantor Pertanahan BPN Kota Medan, tanggal 29 Agustus 2023.

<sup>35</sup> Wawancara Oky Januarto Manurung, selaku Pengadministrasi Pertanahan pada Kantor Pertanahan BPN Kota Medan, tanggal 29 Agustus 2023.

c. Pencarian dan pengumpulan data informasi yang dimohon

Pencarian dan pengumpulan data informasi dilakukan oleh Petugas Pelaksana Pendaftaran Hak, Sub Seksi Pendaftaran Hak, Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Medan, petugas akan mencari buku tanah (salinan sertipikat) yang ada di Kantor Pertanahan untuk selanjutnya mencocokkan dengan asli sertipikat yang diajukan pengecekan ada beberapa acuan yang diperiksa oleh petugas pelaksana yaitu :

- 1) Kesesuaian Nomor Seri Sertipikat dan Buku Tanah ;
- 2) Kesesuaian Nama Pemegang Hak, Tanggal dan Nomor Surat Ukur, Luas Tanah, Tanggal Perolehan, Nama Pejabat yang memaraf dan menandatangani sertipikat serta buku tanah ;
- 3) Kesesuaian jenis kertas sertipikat ;
- 4) Kesesuaian bentuk dan ukuran stempel ;
- 5) Hal lain yang tidak bisa disampaikan karena bersifat rahasia.<sup>36</sup>

Dari hal tersebut Petugas Pelaksana akan membuat kesimpulan awal bahwa :

- 1) Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanah yang

---

<sup>36</sup> Wawancara Oky Januarto Manurung, selaku Pengadministrasi Pertanahan pada Kantor Pertanahan BPN Kota Medan, tanggal 29 Agustus 2023.

bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “PPAT ...(nama PPAT yang bersangkutan)... telah minta pengecekan sertipikat”.

- 2) Apabila sertipikat ternyata tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka diambil tindakan sebagai berikut :
  - a) Apabila sertipikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : "Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan”.
  - b) Apabila sertipikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan, membuat konsep Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda.<sup>37</sup>

Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dilakukan selambat lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja terhitung dari hari pengecekan dalam hal ini kenapa 7 (hari) karena Surat Keterangan Pendaftaran Tanah di tanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Wawancara Oky Januarto Manurung, selaku Pengadministrasi Pertanahan pada Kantor Pertanahan BPN Kota Medan, tanggal 29 Agustus 2023.

<sup>38</sup> Wawancara Oky Januarto Manurung, selaku Pengadministrasi Pertanahan pada Kantor Pertanahan BPN Kota Medan, tanggal 29 Agustus 2023.

d. Penyiapan informasi yang dimohon

Penyiapan informasi/pengecekan dilaksanakan oleh Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Medan, dalam hal ini akan melakukan pemeriksaan ulang dan pengkajian secara seksama atas berkas yang sudah disiapkan oleh Petugas Pelaksana Pendaftaran Hak, baik untuk hasil pengecekan yang sesuai, tidak sesuai maupun Surat Keterangan Pendaftaran Tanah selanjutnya akan me maraf baik Sertipikat, Buku Tanah maupun Surat Keterangan Pendaftaran Tanahnya.<sup>39</sup>

Untuk Sertipikat yang sesuai maupun tidak sesuai langsung diserahkan kepada Petugas Penyerahan sedang Surat Keterangan Pendaftaran Tanah diteruskan kepada Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah untuk di paraf selanjutnya ke Kepala Kantor Pertanahan untuk ditandatangani.<sup>40</sup> Bahwa hasil Penyiapan informasi tidak seluruhnya hasilnya sesuai. Bahwa dalam pelaksanaannya ditemukan hasil pengecekannya tidak sesuai dan ada permasalahan hukum baik ada blokir, sita, dan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah untuk keperluan lelang.

e. Penyerahan informasi yang dimohon

Penyerahan Informasi/Pengecekan dilaksanakan oleh Petugas Loker III (Loker Penyerahan/Pengambilan), apabila pemohon mengambil Petugas mencetak bukti Tanda Terima. Tanda Terima memuat informasi Nomor Bukti Penyerahan, Nomor Berkas Permohonan, Tanggal, Penerima Dokumen,

---

<sup>39</sup> Wawancara Oky Januarto Manurung, selaku Pengadministrasi Pertanahan pada Kantor Pertanahan BPN Kota Medan, tanggal 29 Agustus 2023.

<sup>40</sup> Wawancara Oky Januarto Manurung, selaku Pengadministrasi Pertanahan pada Kantor Pertanahan BPN Kota Medan, tanggal 29 Agustus 2023.



Alamat, Atas Nama, Uraian, Jenis Dokumen, Pemilik/Atas Nama, Nama dan Tanda Penerima dan Petugas Penerima.<sup>41</sup>

**Gambar 1 :** Diagram Alir Proses Informasi/Pengecekan Pertanahan



**Sumber :** <http://site.bpn.go.id> (Pengecekan Sertipikat)

**Catatan ;**

- a. Kegiatan Pengecekan Sertipikat dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan;
- b. Pengecekan sertipikat yang dimohon oleh perorangan atau badan hukum (bukan untuk kegiatan pemecahan atau penggantian blanko) dilakukan melalui kegiatan pembuatan SKPT;
- c. Pengecekan tetap wajib dilaksanakan walaupun Akta PPAT sudah dibuat. Kepada PPAT yang bersangkutan diberikan surat teguran;
- d. Apabila sertipikat yang diserahkan ada indikasi sertipikat palsu (tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan), maka sertipikat tersebut diberi cap atau tulisan: “Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota .....” diparaf oleh Kasi P&PT dan Sertipikat tersebut diserahkan kembali kepada Pemohon;
- e. Apabila terdapat perbedaan data fisik dan atau data yuridis antara Sertipikat dan BT, maka sertipikat tidak distempel, akan tetapi

<sup>41</sup> Wawancara Oky Januarto Manurung, selaku Pengadministrasi Pertanahan pada Kantor Pertanahan BPN Kota Medan, tanggal 29 Agustus 2023.

dibuatkan SKPT yang disiapkan langsung oleh Petugas Pengecekan Sertipikat;

- f. Jika Buku Tanah telah dinyatakan hilang, maka penggantian Buku Tanah sesuai Inmenag/KBPN Nomor 1 Tahun 1992;
- g. Untuk kegiatan lelang, diwajibkan juga untuk melaksanakan pengecekan sertipikat sebagaimana apabila akan dilaksanakan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah karena perbuatan hukum lainnya.

### **3. Sistem Pelayanan Pengecekan Sertifikat Pertanahan Secara Online Di Kantor Pertanahan Kota Medan**

Sebagai institusi pelayanan publik, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia senantiasa berupaya meningkatkan kualitas pelayanannya. Salah satu upayanya adalah dengan melakukan perubahan pola pelayanan kepada masyarakat, dari pelayanan manual menjadi pelayanan yang berbasis komputerisasi yang dimulai sejak tahun 1997.

Pada awalnya kegiatan yang dibiayai melalui pinjaman Pemerintah Spanyol ini dikenal dengan *Land Office Computerization (LOC)* atau Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP), dengan tujuan untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan, meningkatkan dan mempercepat pelayanan dibidang pertanahan, meningkatkan kualitas informasi pertanahan BPN, untuk mempermudah pemeliharaan data pertanahan, menghemat *space/storage* untuk penyimpanan data-data pertanahan dalam bentuk digital (*paperless*), meningkatkan kemampuan SDM pegawai BPN dibidang teknologi informatika/komputer, melakukan standarisasi data dan sistem informasi dalam rangka mempermudah pertukaran informasi pertanahan serta menciptakan suatu sistem informasi pertanahan yang handal.

Untuk mencapai tujuan tersebut, dilaksanakan 6 kegiatan utama yang meliputi instalasi perangkat keras, perangkat lunak sistem operasi dan aplikasi serta jaringan (*Local Area Network*), pelatihan bagi sistem administrator, operator, manajemen dan kepala kantor selaku pimpinan tertinggi, sosialisasi bagi kepala kantor dan staf pelaksana, pendampingan pada masa implementasi, konversi data tekstual dan spasial dari bentuk *hardcopy* menjadi digital, dukungan terhadap permasalahan sistem maupun aplikasi dari BPN Pusat.

Pembangunan komputersasi layanan pertanahan telah memberikan manfaat tidak hanya bagi Badan Pertanahan Nasional, tapi informasi yang dihasilkan juga bermanfaat bagi institusi pemerintah lainnya maupun bagi masyarakat dan kalangan swasta. Implementasi Komputersasi Kantor Pertanahan telah menjadi titik awal bagi terwujudnya inovasi layanan berbasis teknologi informasi dan komunikasi.

Badan Pertanahan Nasional selaku lembaga publik akan terus mendapatkan tantangan sebagai akibat dari permintaan jasa publik yang meningkat baik kualitas maupun kuantitasnya. Hal ini seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, meningkatnya kesejahteraan masyarakat, dan perubahan lingkungan yang terus bertambah. Untuk menghadapi tantangan ini, kesiapan dan kemampuan aparat pertanahan perlu ditingkatkan agar tidak terjadi kesenjangan antara tuntutan dan harapan masyarakat di satu sisi dengan kemampuan aparat pertanahan dalam melaksanakan fungsi pelayanan di sisi lain.

Tujuan utama dalam pelaksanaan layanan pengecekan sertipikat secara *online* untuk mengurangi kepadatan antrian dan lamanya pelayanan khususnya

yang terkait akta PPAT, dengan mengikutsertakan PPAT untuk berperan aktif dengan melaksanakan pendaftaran *online*. Diharapkan juga agar seluruh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengoptimalkan teknologi informasi yang sudah ada melalui Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) *Website* dengan berkoordinasi dan pendampingan dari Pusat Data dan Informasi BPN Republik Indonesia.

Cara kerja pengecekan sertipikat melalui PPAT *online*:

1. Pegawai/Karyawan PPAT melaksanakan *input* data entry berkas/data peralihan hak atas tanah dari Kantor PPAT (melalui PPAT *Online*), aplikasi PPAT *Online* sudah disediakan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan.
2. Setelah mengambil nomor antrian, selanjutnya berkas tersebut didaftarkan di loket penerimaan berkas di Kantor Pertanahan Kota Medan karena sudah *online*. Petugas penerima berkas hanya mencetak bukti surat tanda terima.
3. Petugas loket 2 akan melaksanakan validasi dari berkas yang sudah didaftar melalui PPAT *online* tersebut, selanjutnya petugas loket 2 akan mencetak Surat Perintah Setor (SPS).
4. Loker 3 melaksanakan pembayaran, cetak kwitansi dan selanjutnya adalah proses (Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010).<sup>42</sup>

Petunjuk Penggunaan Aplikasi Layanan PPAT *Online* ;

1. Membuat *User Login*

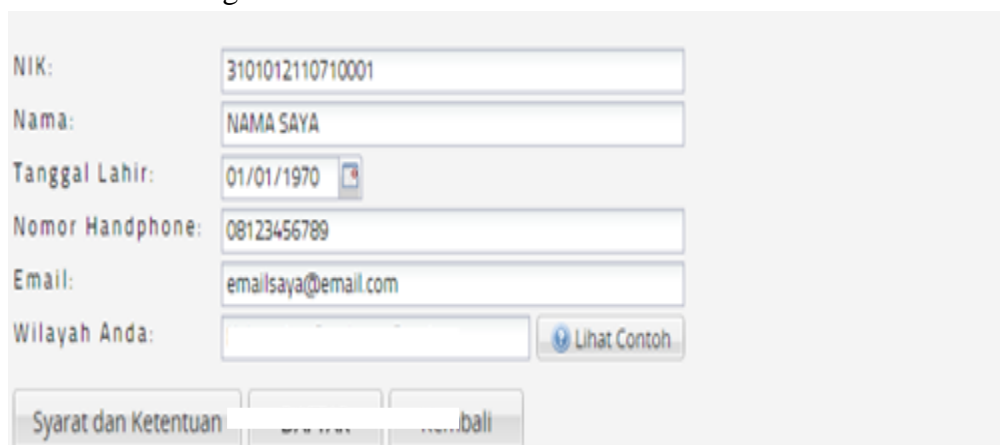
Membuat *user login* pada aplikasi Loker Pertanahan Mandiri. Gunakan internet browser seperti Google Chrome atau Mozilla Firefox ke halaman internet atau URL aplikasi ini di <http://loket.bpn.go.id>.

---

<sup>42</sup> Wawancara Oky Januarto Manurung, selaku Pengadministrasi Pertanahan pada Kantor Pertanahan BPN Kota Medan, tanggal 29 Agustus 2023.

**Gambar 2 :** Pendaftaran *User* Baru

Klik tombol "Daftar Baru" seperti gambar di atas. Silahkan lengkapi data yang harus anda masukan. Isi dengan sebenar-benarnya. Klik tombol "Syarat dan Ketentuan" untuk informasi tersebut.

**Gambar 3 :** Pengisian Data Pendaftaran *User* Baru

Kemudian dapat langsung memilih dengan mengklik mouse pada tulisan "Kota Medan". Dapat mencari wilayah dengan mengetik "kota". Klik tombol "Lihat Contoh" untuk contoh-contoh wilayah lainnya. Berikutnya adalah klik tombol "DAFTAR".

**Gambar 4 :** Daftar *User* Baru

NIK:	3101012110710001
Nama:	NAMA SAYA
Tanggal Lahir:	01/01/1970 
Nomor Handphone:	08123456789
Email:	emailcava@email.com
Wilayah Anda:	Kota Medan Kabupaten Sumbawa Barat 
<input type="button" value="Syarat dan Ketentuan"/> <input type="button" value="DAFTAR"/> <input type="button" value="Kembali"/>	

Data yang anda masukkan akan divalidasi oleh sistem data kependudukan Kementerian Dalam Negeri. Apabila data yang anda masukkan valid, maka akan muncul konfirmasi berisi Syarat dan Ketentuan seperti gambar berikut:

**Gambar 5 :** Syarat dan Ketentuan Penggunaan Aplikasi Layanan PPAT *Online*

**Konfirmasi Pendaftaran User Aplikasi Pertanahan**

**Syarat dan Ketentuan:**

1. Tanah atau Sertipikat yang Anda daftarkan harus atas nama diri sendiri.
2. Anda tidak diperbolehkan menggunakan aplikasi ini apabila Anda sebagai Penjual.
3. Bertanggung jawab terhadap penggunaan Aplikasi Loker Pertanahan Mandiri.
4. Bertanggung jawab terhadap semua informasi yang Anda input.
5. Bersedia dibatalkan permohonannya apabila terbukti dalam penyalahgunaan aplikasi ini.
6. Bersedia dituntut baik perdata maupun pidana, jika memberikan informasi yang tidak benar.

Klik tombol "Setuju", untuk melanjutkan pendaftaran *user login*. Selanjutnya akan muncul informasi hasil dari proses pendaftaran seperti gambar di bawah ini:

**Gambar 6 : Penyimpanan Data User**

ANDA BERHASIL MEMBUAT USER BERIKUT DI BAWAH INI:	
NIK:	3101012110710001
Nama:	NAMA SAYA
Tanggal Lahir:	01/01/1970
Nomor Handphone:	08123456789
Email:	emailsaya@email.com
Username:	3101012110710001
Password:	c2f77af6
Wilayah Anda:	Kabupaten Sumbawa Barat
Berlaku Sampai:	9 Juni 2017

**Simpan**

Seperti gambar tersebut, *Username* atau ID Pemakai adalah NIK, dan password akan diberikan oleh sistem. Klik tombol "Simpan" untuk menyimpan data hasil tersebut ke komputer *local* ke dalam file dengan format *Text File*. Aplikasi juga akan mengirim informasi tersebut ke email dan SMS. Akun *login* berlaku sampai 2 tahun sejak mendaftar.

## 2. Login ke aplikasi LOKET PERTANAHAN MANDIRI

Buka aplikasi dengan menggunakan internet browser seperti Google Chrome atau Mozilla Firefox. Alamat situs atau URL aplikasi ini adalah [loket.bpn.go.id](http://loket.bpn.go.id). Silahkan masukan ID Pemakai dan Password yang telah anda daftarkan sebelumnya.

**Gambar 7 : Login Aplikasi**

**Login**

[Daftar Baru](#)

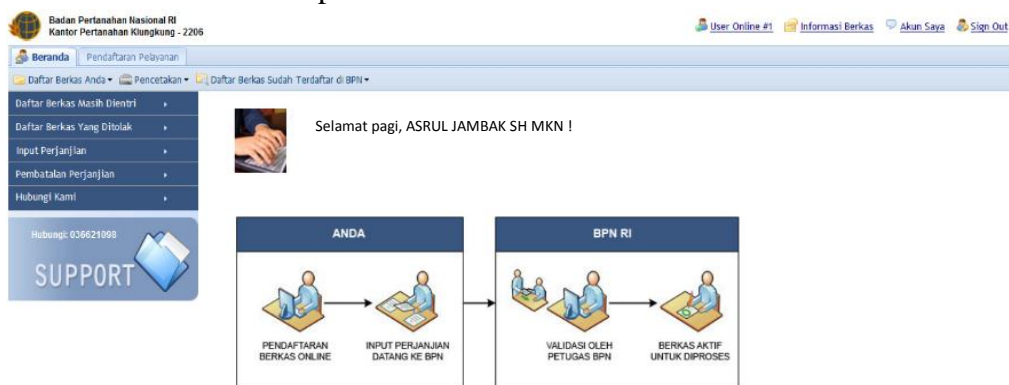
ID Pemakai: 3101012110710001

Password: .....

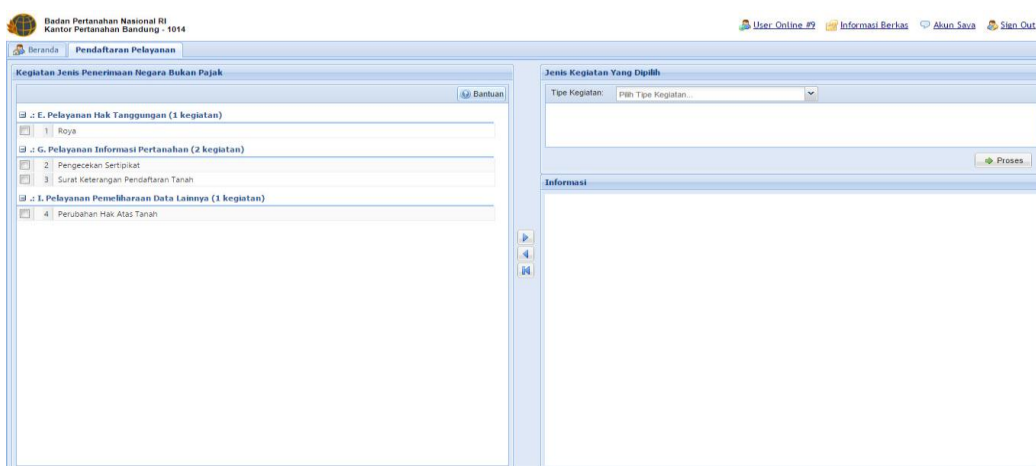
**Login**

Berikut di bawah ini adalah gambar dari halaman utama apabila anda berhasil melakukan login aplikasi.

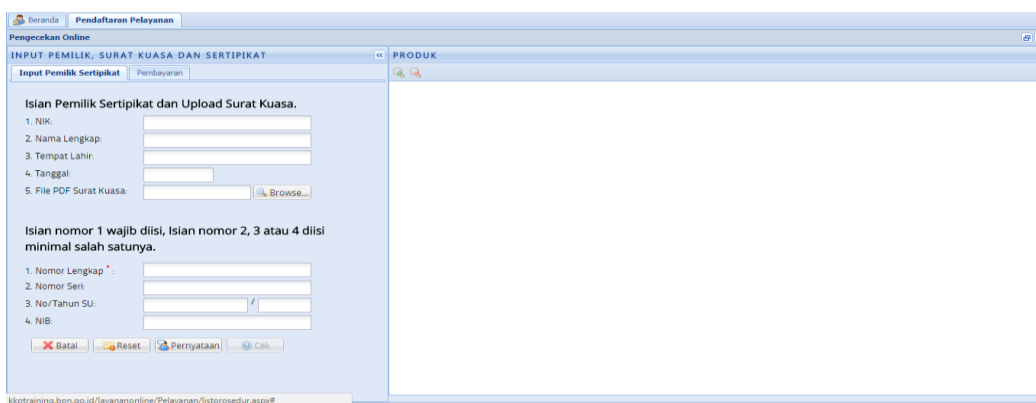
**Gambar 8 :** Beranda Aplikasi



**Gambar 9:** Menu Pendaftaran Layanan



**Gambar 10 :** Pendaftaran Layanan





### 3. Membuat data Berkas Permohonan

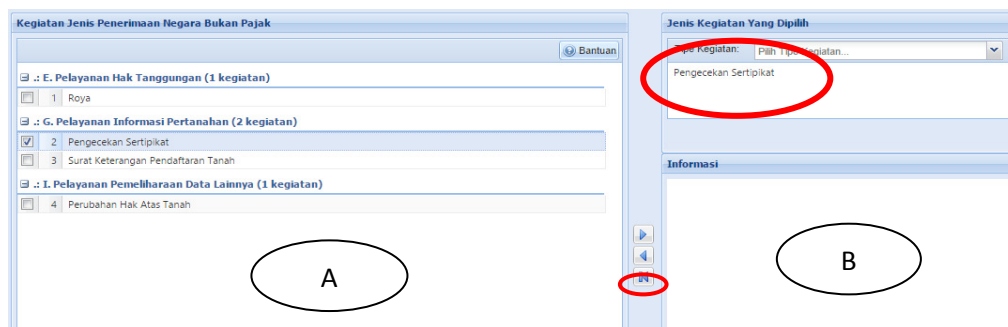
Pada Panel "Pendaftaran Pelayanan" terdapat list dari jenis Pendaftaran Pelayanan yang dapat anda buat, yang hasilnya disebut sebagai Berkas. Berikut ini adalah contoh untuk pembuatan Berkas untuk jenis Pendaftaran Pelayanan Pengecekan Sertipikat. Klik atau pilih jenis Pengecekan Sertipikat yang terdapat pada Table A sebelah kiri.

**Gambar 11 :** Pelayanan Pengecekan Sertipikat



Dapat pula mendapat penjelasan mengenai jenis Berkas yang akan dibuat dengan mengklik tombol "Bantuan" seperti gambar di atas. Kemudian klik tombol panah ke kiri yang kemudian jenis berkas yang dipilih akan muncul pada Tabel B di sebelah kanan. Apabila ingin membatalkan jenis Berkas yang telah dipilih, klik tombol panah ke kanan untuk menghapusnya.

**Gambar 12 :** Jenis Berkas Yang Dipilih



Selanjutnya tentukan tipe kegiatan yang terdapat pada *Combo Box* seperti gambar berikut ini, kemudian klik Tombol "Proses" untuk membuat Berkas tersebut.

**Gambar 13 :** Proses Jenis Berkas Yang Dipilih

Berikut di bawah ini adalah gambar dari hasil ketika berhasil membuat Berkas.

**Gambar 14 :** Hasil Ketika Berhasil Membuat Berkas

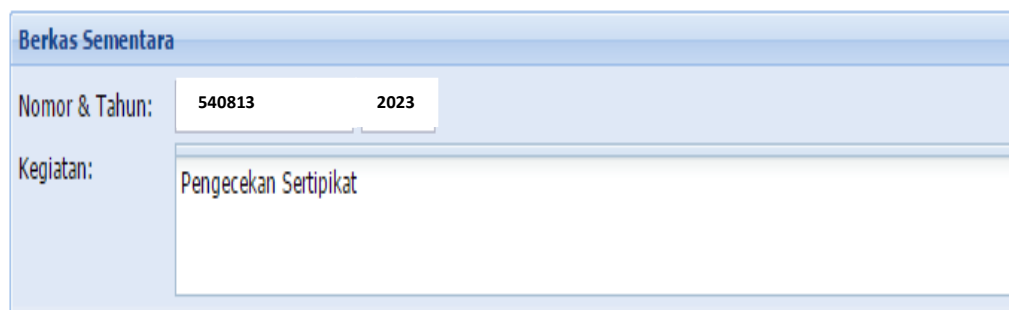
Silahkan untuk mengisi informasi dari berkas yang telah dibuat. Isilah informasi pada berkas tersebut dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Sertipikat harus atas nama dirinya sendiri.
- b. Bertanggung jawab terhadap penggunaan aplikasi ini.

- c. Bertanggung jawab terhadap informasi yang diinput, dan bersedia dibatalkan permohonannya jika terbukti menyalah gunakan aplikasi ini.
- d. Bersedia dituntut baik perdata maupun pidana, jika memberikan informasi yang tidak benar.

Berikut ini adalah langkah-langkah dari cara pengisian informasi Berkas.

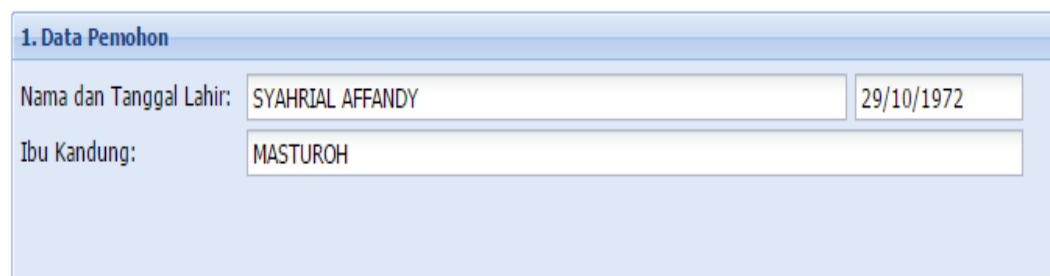
**Gambar 15 :** Berkas Sementara



<b>Berkas Sementara</b>	
Nomor & Tahun:	540813      2023
Kegiatan:	Pengecekan Sertipikat

Nomor Berkas yang terdapat pada gambar di atas adalah nomor berkas sementara yang kemudian akan menjadi acuan pada tahap-tahap berikutnya.

**Gambar 16 :** Data Pemohon



<b>1. Data Pemohon</b>	
Nama dan Tanggal Lahir:	SYAHRIAL AFFANDY      29/10/1972
Ibu Kandung:	MASTUROH

Gambar di atas adalah informasi mengenai diri anda yang mengikat ke dalam berkas yang disebut sebagai Pemohon.

Untuk Berkas Pengecekan Sertipikat, melakukan input Sertipikat yang dimaksud dengan mengklik tombol "Buka" atau klik dua kali pada dokumen yang akan diinput.

**Gambar 17 : Input Sertipikat**

Sertipikat Hak Atas Tanah

Nomor Lengkap: 10.14.99.99.1.00140  
 Nomor Seri: AP 297900  
 File Sertipikat (Max. 18,4 MB.): sertipikat.pdf

Daftar Sertipikat Yang Telah Diinput

Nama Wilayah	Jenis Hak	Nomor Lengkap

Isi 13 digit nomor lengkap sertipikat tanah beserta nomor serinya. Dapat pula mengupload sertipikat tanah dalam bentuk file dengan format PDF. Klik tombol "Simpan" untuk menyimpan data sertipikat, lalu klik tombol "Selesai".

**Gambar 18 : Kelengkapan Dokumen Lainnya**

4. Kelengkapan Dokumen Lainnya

Wajib	Dokumen	Status
<input checked="" type="checkbox"/>	Surat Permohonan	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Surat Kuasa Permohonan	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Fotocopy KTP / Identitas Pemilik Hak	<input checked="" type="checkbox"/>

Klik pada *Check Box* kolom Status pada jenis Dokumen yang akan anda sertakan dalam Berkas. Contoh tersebut adalah melampirkan Surat Permohonan dan Fotocopy KTP Pemilik Hak dalam Berkas. Klik tombol "Simpan Kelengkapan Dokumen Lainnya" untuk menyimpan data tersebut.

**Gambar 19 : Hitung Biaya**

Jenis Pelayanan	Bidang	Total (Rp)
Pelayanan Pendaftaran Pengecekan Sertipikat	1	50,000

[Hitung Biaya](#)

Gambar di atas adalah contoh jumlah biaya pada Berkas anda. Klik tombol "Hitung Biaya" untuk mengetahui jumlah biaya berkas.

Mencetak rincian berkas dengan mengklik tombol "Cetak Rincian Berkas" yang berada di Panel sebelah kiri atas.

**Gambar 20 : Cetak Rincian Berkas**

[Beranda](#) **Pendaftaran Pelayanan**

[Cetak Rincian Berkas](#) [Catatan Berkas](#)

**Berkas Sementara**

Nomor & Tahun:

Kegiatan:

**3. Dokumen Yang Dientri**

Wajib	Dokumen
<input checked="" type="checkbox"/>	Sertipikat Hak Atas Tanah
<input checked="" type="checkbox"/>	Fotocopy KTP / Identitas Pemohon

Klik tombol "Selesai" untuk membuat status berkas menjadi status "Selesai Entri". Tombol tersebut terdapat pada panel sebelah kanan atas.

**Gambar 21 : Membuat Status Berkas Menjadi Status Selesai**

[Kembali](#) [Selesai](#)

**1. Data Pemohon**

Nama dan Tanggal Lahir:

Ibu Kandung:

**Catatan:** Ketika membuat status berkas menjadi status "Selesai Entri", maka tahap berikutnya adalah memilih Jadwal Kegiatan yang direncanakan oleh Kantor Pertanahan Kementerian ATR/BPN RI di wilayah yang diinginkan. Tidak dapat mengubah data berkas yang telah mempunyai status "Selesai Entri".

#### 4. *Input Perjanjian*

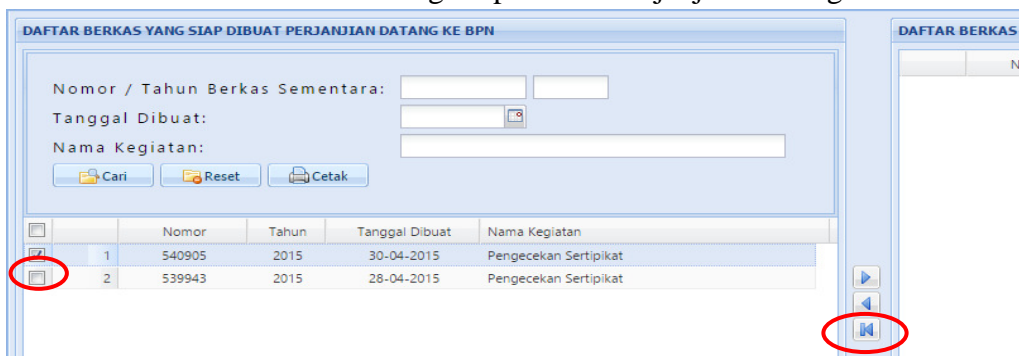
Pada tahap ini anda akan memilih Jadwal Kegiatan yang direncanakan oleh Kantor Pertanahan Kementerian ATR/BPN RI di. Masukkan berkas yang telah mempunyai status "Selesai Entri". Masuk ke Panel Beranda, lalu pilih menu "*Input Perjanjian*" seperti gambar di bawah ini :

**Gambar 22 :** *Input Perjanjian*



Pilih berkas "Selesai Entri", lalu pindahkan ke dalam Panel sebelah kanan dengan mengklik tombol panah.

**Gambar 23 :** Daftar Berkas Yang Siap Dibuat Perjanjian Datang Ke BPN



Dengan mengklik tombol panah ke kanan, maka berkas "Selesai Entri" anda akan berada pada panel sebelah kanan.

**Gambar 24 :** Pilih Berkas Yang Siap Dibuat Perjanjian Datang Ke BPN



Berikutnya anda harus memilih Jadwal Kegiatan yang tampil di bawah berkas "Selesai Entri".

**Gambar 25 :** Tanggal Perjanjian Datang Ke BPN

Masukan Tanggal Perjanjian: 10/05/2015

Pilih salah satu Jenis Kegiatan di bawah ini:

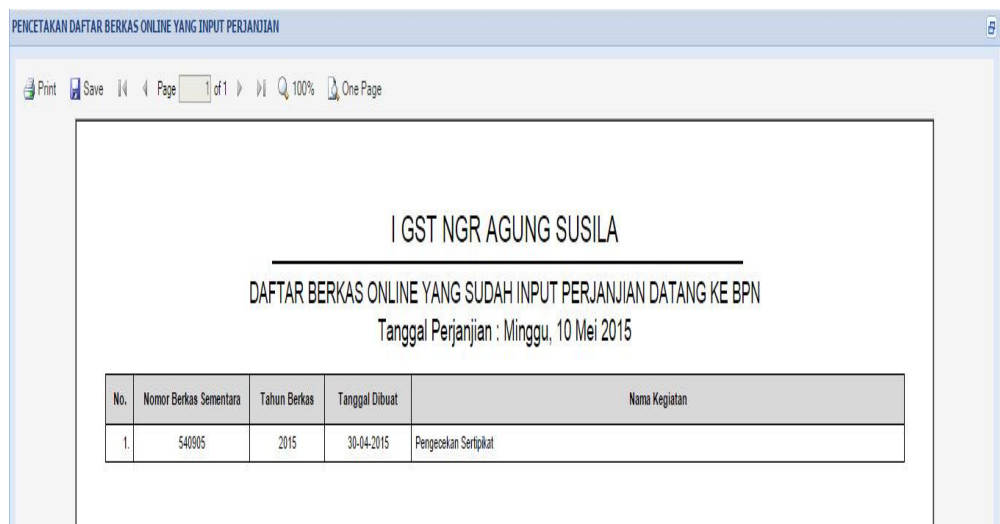
	Nama Kegiatan	Mulai	Sampai	Lokasi
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Larasita Desa Maju Jaya	09-05-2015 12:05:00	10-05-2015 01:05:00	Kantor Desa Maju Jaya
<input type="checkbox"/>	2 Larasita	14-04-2015 12:04:00	15-04-2015 01:04:00	Kelurahan
<input type="checkbox"/>	3 Desa Online	20-04-2015 12:04:00	21-04-2015 01:04:00	Dessa

Proses Reset

Masukan tanggal perjanjian sesuai dengan Jadwal Kegiatan yang anda pilih. Setelah itu klik tombol "Proses".

Apabila proses tersebut berhasil, anda dapat mencetak *preview* yang dibuat oleh aplikasi. Cetakan tersebut anda bawa pada saat Jadwal Kegiatan yang anda pilih sebelumnya.

**Gambar 26 :** Daftar Berkas *Online* Yang Sudah *Input* Perjanjian Datang Ke BPN

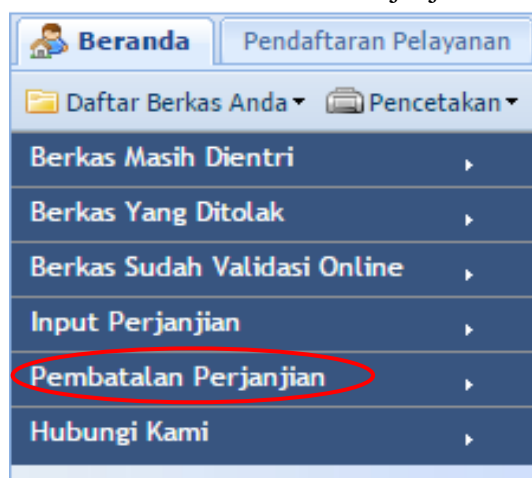


No.	Nomor Berkas Sementara	Tahun Berkas	Tanggal Dibuat	Nama Kegiatan
1.	540905	2015	30-04-2015	Pengesekan Sertipikat

## 5. Pembatalan Perjanjian

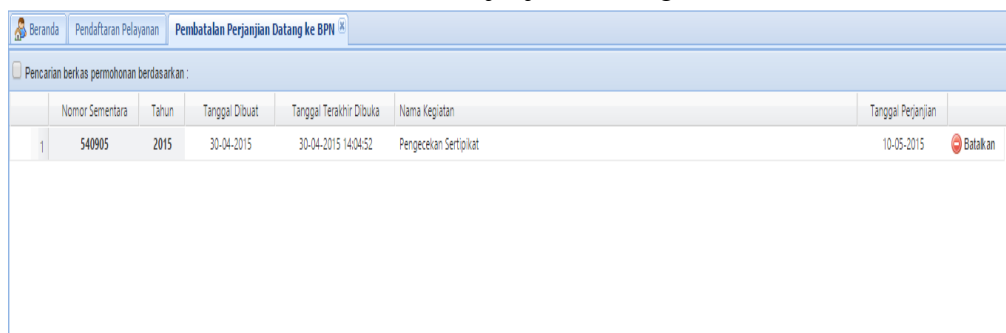
Anda dapat membatalkan perjanjian datang ke Jadwal Kegiatan. Pada panel Beranda, pilih menu "Pembatalan Perjanjian".

**Gambar 27 :** Pembatalan Perjanjian Datang Ke BPN



Klik tombol "Batalkan" pada berkas yang akan anda batalkan.



**Gambar 28 : Berkas Pembatalan Perjanjian Datang Ke BPN**


	Nomor Sementara	Tahun	Tanggal Dibuat	Tanggal Terakhir Dibuka	Name Kegiatan	Tanggal Perjanjian
1	540905	2015	30-04-2015	30-04-2015 14:04:52	Pengecekan Sertipikat	10-05-2015

## 6. Validasi Berkas

Tahap berikutnya adalah Petugas Validasi akan melakukan validasi Berkas anda di lokasi Jadwal Kegiatan yang sesuai dengan berkas anda. Bawa dokumen-dokumen yang berhubungan dengan berkas yang anda *input*. Petugas Validasi dapat menerima berkas anda untuk diproses. Petugas Validasi dapat pula menolak berkas anda yang kemudian anda harus memperbaiki sesuai dengan alasan penolakan berkas tersebut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

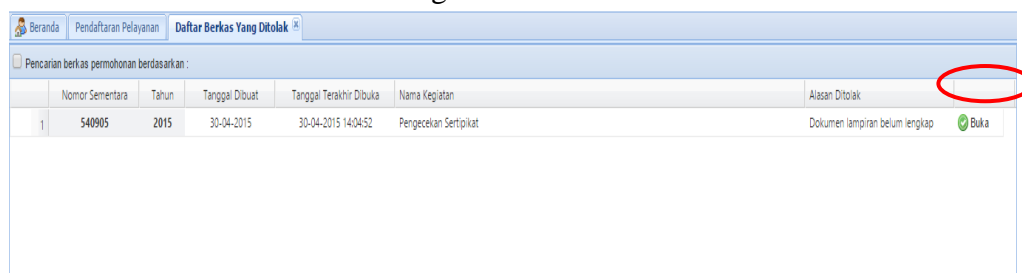
## 7. Perbaiki Berkas Yang Ditolak

Anda harus memperbaiki berkas anda yang ditolak oleh Petugas Validasi. Gunakan aplikasi untuk memperbaiki tersebut. *Login* pada aplikasi, masuk ke panel Beranda, lalu klik menu "Berkas Yang Ditolak".

**Gambar 29 : Berkas Yang Ditolak**

Klik tombol "Buka" pada tabel berkas yang ditolak. Silahkan perbaiki berkas sesuai dengan alasan penolakan dari Petugas Validasi.

**Gambar 30 : Daftar Berkas Yang Ditolak**



Pencarian berkas permohonan berdasarkan :						
	Nomor Sementara	Tahun	Tanggal Dibuat	Tanggal Terakhir Dibuka	Nama Kegiatan	Alasan Ditolak
1	540905	2015	30-04-2015	30-04-2015 14:04:52	Pengecekan Sertipikat	Dokumen lampiran belum lengkap <span style="color: green;">Buka</span>

Setelah melakukan perbaikan pada berkas, ulangi kembali proses seperti tahap sebelumnya, yaitu klik tombol "Selesai" untuk membuat status berkas menjadi status "Selesai Entri", lalu pilih kembali Jadwal Kegiatan yang tersedia.

## **B. Keadaan Yang Menghambat Yang Ditemui Dalam Pelaksanaan Pelayanan Pengecekan Sertifikat Pertanahan Secara Online Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Cara kerja sistem pelayanan PPAT *online* ini merupakan suatu terobosan sebagai upaya memudahkan dan mempercepat pelayanan pertanahan kepada masyarakat khususnya PPAT, PPAT adalah mitra yang harus tahu tentang program pelayanan PPAT *online* pengecekan sertipikat, dengan adanya pelayanan *online* pengecekan sertipikat ini, pemohon bisa mengentri berkas berikut persyaratan secara online, setelah dientri melalui *online* petugas PPAT baru bisa datang ke kantor BPN dengan membawa berkas fisik permohonan yang kemudian akan divalidasi oleh petugas *online* BPN, dengan demikian pelayanan bisa lebih cepat diselesaikan karena pelaksanaan entri data sudah dilakukan oleh PPAT, dibandingkan dengan pelayanan manual.

Sistem pelayanan secara *online* merupakan suatu terobosan sebagai upaya memudahkan dan mempercepat pelayanan pertanahan kepada masyarakat, khususnya PPAT, dengan adanya sistem pelayanan dengan cara tersebut, pemohon melalui PPAT yang ditunjuk tidak lagi direpotkan membawa berkas persyaratan untuk diajukan pengecekan sertipikat dikantor BPN. Adapun berkas yang diperlukan hanya cukup di upload.

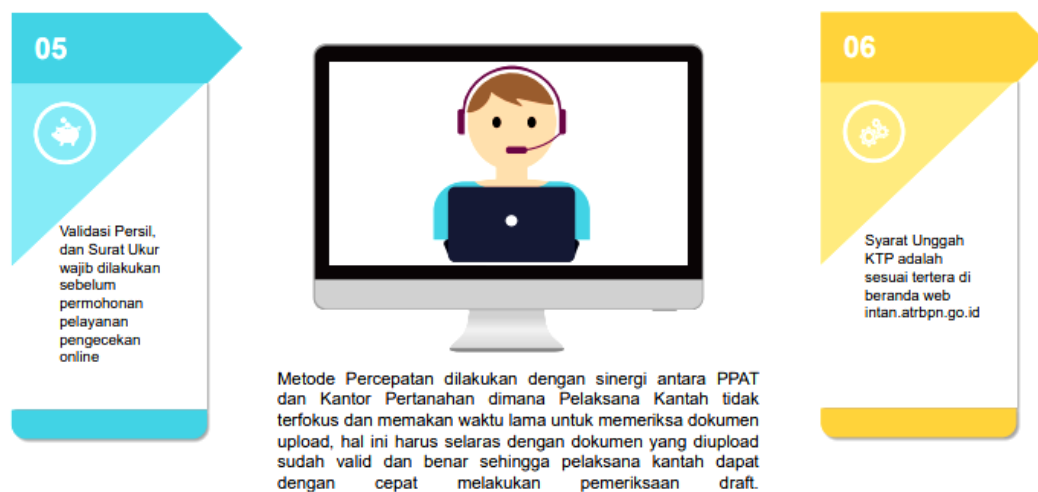
Gambar 31. Dokumen Upload



Sumber: Kantor Pertanahan Kota Medan 2023.

Gambar 32. Penyelesaian dan Percepatan





Sumber: Kantor Pertanahan Kota Medan 2023.

Melalui sistem ini, petugas PPAT setelah mengentri berkas permohonan secara *online* selanjutnya datang kekantor BPN dengan membawa berkas fisik permohonan untuk divalidasi setelah sebelumnya dilakukan pencocokan data yang telah dikirimkan pemohon dan hal ini terbilang efektif dan efisien dalam pelaksanaannya yang tidak banyak memakan waktu untuk menunggu antrian.

Adapun keuntungan pelayanan PPAT *online* pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Medan, yaitu ;

1. Bagi Kantor Pertanahan Kota Medan
  - a. Mengurangi beban petugas loket ;
  - b. Memonitor kinerja PPAT ;
  - c. Mengumpulkan data identitas PPAT.
2. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah
  - a. Memonitor berkas masing-masing yang dientry melalui PPAT *online* ;
  - b. Menghemat waktu ;

- c. Kepastian biaya dan waktu.<sup>43</sup>

Pelayanan PPAT *online* pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Medan dilakukan agar masyarakat memiliki kesadaran dan kemandirian dalam bidang pertanahan, setelah diberikan kontrol yang lebih besar atas layanan yang digunakan. Dari sisi BPN, kontrol tersebut agar terciptanya jembatan sosiologis antara masyarakat dengan BPN dan jembatan elektronik antara pemilik tanah dengan layanan pertanahan.

Persiapan dalam pelayanan PPAT *online* pengecekan sertipikat:

1. Persiapan Kantor Pertanahan Kota Medan
  - a. Petugas validasi berkas *online*;
  - b. Loker khusus validasi berkas *online*;
  - c. Komputer khusus untuk entri berkas *online*;
  - d. *User login* untuk para PPAT;
  - e. Jenis layanan yang disediakan (pengecekan sertipikat).
2. Persiapan Pejabat Pembuat Akta Tanah
  - a. *Personal Computer (PC)* dengan sambungan internet *bandwith* minimal 1 *mbps (mega byte per second)* ;
  - b. *Scanner/kamera digital* ;
  - c. Mempunyai *user login* PPAT *online*;
  - d. Meningkatkan pengetahuan dan keterampilan di bidang informasi teknologi.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Wawancara Oky Januarto Manurung, selaku Pengadministrasi Pertanahan pada Kantor Pertanahan BPN Kota Medan, tanggal 29 Agustus 2023.

<sup>44</sup> Wawancara Oky Januarto Manurung, selaku Pengadministrasi Pertanahan pada Kantor Pertanahan BPN Kota Medan, tanggal 29 Agustus 2023.

Layanan-layanan berbasis teknologi informasi seperti ini akan terus dikembangkan. Selain untuk memudahkan masyarakat, pelayanan ini akan ramah lingkungan karena mengurangi penggunaan kertas.

Sistem pelayanan merupakan suatu kegiatan atau urutan kegiatan pada suatu usaha yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok orang maupun suatu instansi tertentu untuk memberikan bantuan dan kemudahan pada masyarakat yang mempunyai kepentingan dalam organisasi itu dalam rangka mencapai tujuan sesuai dengan aturan pokok dan tata cara yang telah ditetapkan.

Suatu pelayanan pada dasarnya melibatkan dua pihak yang saling berhubungan, yaitu organisasi pemberi pelayanan di satu pihak dan masyarakat sebagai penerima pelayanan di pihak lainnya. Jika organisasi mampu memberikan pelayanan yang optimal dan memenuhi tuntutan dari masyarakat, maka dapat dikatakan organisasi tersebut telah mampu memberikan pelayanan yang memuaskan kepada masyarakat.

Penggunaan teknologi komputer untuk penerapan sistem informasi amat diperlukan. Sistem informasi dapat dikatakan efektif dan efisien apabila dapat memenuhi kriteria yang dihasilkan, seperti: keakuratan informasi yang dihasilkan, ketepatan waktu di dalam pemberian informasi serta pemanfaatan informasi yang diberikan kepada pemakainya, dengan diciptakannya jaringan Internet, komunikasi menjadi tidak terbatas dan tanpa hambatan, baik hambatan geografis maupun hambatan waktu. Kemudahan yang dihasilkan oleh jaringan Internet telah memungkinkan dibuatnya sistem informasi berbasis *Web* yang berguna untuk mempermudah masyarakat.

Perkembangan teknologi informasi maupun komunikasi menghasilkan manfaat positif bagi kehidupan manusia dan memberikan banyak kemudahan, seperti kemudahan dalam memperoleh informasi. Perkembangan teknologi informasi dan komunikasi juga dapat membantu manusia dalam menjalankan aktivitasnya, karena segala kegiatan dapat dilaksanakan dengan cepat, murah, dan tepat, sehingga produktivitas kerja akan meningkat. Perkembangan teknologi informasi dan komunikasi memperlihatkan bermunculannya berbagai jenis kegiatan yang berbasis pada teknologi ini.

Pelayanan publik kepada masyarakat yang diberikan oleh pemerintah adalah pelayanan yang lebih sederhana dan mudah kepada pihak yang terkait, seperti pengecekan sertipikan kegiatan yang dilakukan dalam masyarakat luas, lebih khusus lagi adalah kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat seperti manajemen dokumen berbasis *Web*, formulir elektronik dan hal-hal lain yang dapat disederhanakan dengan penggunaan internet.

Penerapan pengecekan sertipikat *online* dapat memangkas struktur birokrasi lembaga yang terlalu panjang dan berbelit-belit, memberikan pelayanan yang cepat kepada masyarakat juga meningkatkan kinerja lembaga. Sistem pelayanan secara *online* merupakan suatu terobosan sebagai upaya memudahkan dan mempercepat pelayanan pertanahan kepada masyarakat, khususnya PPAT, dengan adanya sistem pelayanan dengan cara tersebut, pemohon melalui PPAT yang ditunjuk tidak lagi direpotkan membawa berkas persyaratan untuk diajukan pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Melalui sistem ini, PPAT setelah mengentri berkas permohonan secara *online* selanjutnya datang ke Kantor Pertanahan

dengan membawa berkas fisik permohonan untuk divalidasi setelah sebelumnya dilakukan pencocokan data yang telah dikirimkan pemohon dan hal ini terbilang efektif dalam pelaksanaannya yang tidak banyak memakan waktu menunggu.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik menyebutkan bahwa layanan informasi pertanahan secara elektronik adalah proses memberikan informasi secara elektronik meliputi konfirmasi kesesuaian data fisik dan data yuridis sertipikat Hak atas Tanah serta informasi lainnya di pangkalan data. Namun pada kenyataannya hingga saat ini pun masih banyak hambatan maupun masalah yang dialami, baik itu dari pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) maupun dari pihak PPAT.

#### 1. Hambatan dan Masalah yang dialami oleh BPN

BPN selaku pihak yang menyediakan layanan pengecekan sertipikat secara elektronik juga mengalami hambatan dan masalah dalam proses pengecekan sertipikat secara elektronik. Dari empat layanan elektronik yang kami berikan, ada dua layanan, Pengecekan dan SKPT yang ada sedikit lubang yang perlu kami sesuaikan. Supaya informasi yang kita berikan itu betul-betul akurasinya tinggi dan memberikan jaminan kepastian. Kita akan memasukkan dokumen yang sudah valid menurut versi BPN dan versi PPAT, itu akan kita kasih centang dan akan kita simpan ke dalam blog informasi. Sehingga, apabila ada yang mengecek informasi mengenai sertipikat tanah itu tidak perlu



lagi ada verifikasi-verifikasi dari orang BPN, kecuali ada catatan selanjutnya.<sup>45</sup>

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan bahwa sudah masuk sekitar 60-70% data perbaikan. Ada keterlambatan karena ada beberapa data yang teman-teman BPN sebut bahwa dikirim PPAT tapi belum sesuai. Jadi kita sedang lakukan verifikasi dan pelengkapan data. Tapi kita sudah siapkan tim khusus di Kantor Pertanahan untuk menyelesaikan ini. Kami juga terus lakukan edukasi dan monitor kerja internal di Kantor Pertanahan.<sup>46</sup>

Hambatan dan Masalah yang dapat menghambat proses pengecekan secara elektronik antara lain adanya cacat administrasi unggahan dokumen PPAT sebagai pemohon yang belum sesuai dengan ketentuan. Kedua, adanya data pertanahan yang belum valid. Ketiga, Masih ada 15,8 juta bidang tanah yang belum dipetakan. Pemetaan memerlukan effort yang cukup besar sehingga memang sangat memakan waktu dan harus bersabar. Keempat, masih ada keraguan pelaksana untuk menerbitkan informasi pertanahan ketika ada sengketa. Kelima, Perbaikan dokumen oleh PPAT selaku pemohon masih cukup lama, ini juga sangat menghambat kerja BPN bapak ibu semua, karna dengan begitu maka data masuk dari berkas yang belum di selesaikan menjadi terlihat sangat signifikan. Dan yang terakhir ketidaktertiban penggunaan akun PPAT.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Wawancara Oky Januarto Manurung, selaku Pengadministrasi Pertanahan pada Kantor Pertanahan BPN Kota Medan, tanggal 29 Agustus 2023.

<sup>46</sup> Wawancara Oky Januarto Manurung, selaku Pengadministrasi Pertanahan pada Kantor Pertanahan BPN Kota Medan, tanggal 29 Agustus 2023.

<sup>47</sup> Wawancara Oky Januarto Manurung, selaku Pengadministrasi Pertanahan pada Kantor Pertanahan BPN Kota Medan, tanggal 29 Agustus 2023.

BPN sebagai penyedia layanan informasi pertanahan khususnya dalam layanan pengecekan sertipikat secara elektronik paham betul dan mengerti bahwa system layanan pengecekan sertipikat secara elektronik ini memang belum 100% sempurna dan berjalan sesuai dengan harapan, akan tetapi BPN selalu memberikan inovasi-inovasi dan pembenahan dalam sistem layanan informasi pertanahan secara elektronik. “Kami paham dan sadar betul bahwa layanan informasi pertanahan secara elektronik belum seluruhnya sempurna dan masih terjadi beberapa hambatan, kendala dan masalah. kami dari pihak BPN terus melakukan inovasi dan selalu melakukan perubahan system sehingga proses layanan informasi pertanahan secara elektronik dapat tetap memberikan kemanfaatan bagi kita semua, baik bagi BPN maupun bagi Pemohon yakni PPAT”<sup>48</sup>.

BPN telah melakukan pembenahan-pembenahan baik dalam segi system maupun data-data pertanahan yang diperlukan untuk menunjang layanan informasi pertanahan secara elektronik ini khususnya layanan pengecekan sertipikat secara elektronik menjadi lebih baik. Proses transformasi digital untuk layanan informasi pertanahan khususnya dalam bidang layanan pengecekan sertipikat secara elektronik terus dilakukan secara bertahap dan berkelanjutan.

Dalam pelaksanaannya, BPN ingin memastikan proses peralihan tersebut berjalan dengan lancar. Penguatan pada faktor pendukung internal dan eksternal pun selalu diupayakan, agar kualitas layanan bagi masyarakat

---

<sup>48</sup> Wawancara Oky Januarto Manurung, selaku Pengadministrasi Pertanahan pada Kantor Pertanahan BPN Kota Medan, tanggal 29 Agustus 2023.

akan semakin baik. Demi menjaga kualitas produk yang dihasilkan, dari faktor internal BPN melakukan perbaikan-perbaikan, baik pada sistem maupun pada dokumen pertanahan yang telah terdata sebelum proses digitalisasi mulai. Sedangkan dari faktor eksternal, BPN berupaya membina seluruh mitra kerja dan/atau para pemangku kepentingan terkait untuk bersama mengikuti langkah yang telah dibuat oleh BPN.

Dengan kolaborasi yang baik dan dokumen yang sesuai, maka publik jugalah yang dapat merasakan manfaat langsung upaya penyempurnaan ini. “Kami memohon bantuannya kepada bapak (dan) ibu selaku pemohon untuk tetap bersabar dan teliti pada saat menggunggah dokumen-dokumen pada saat melakukan permohonan layanan informasi pertanahan secara elektronik”. Dari wawancara yang dilakukan tersebut juga dijelaskan bahwa sejatinya hambatan yang terjadi pada saat menggunakan layanan informasi pertanahan secara elektronik khususnya dalam layanan pengecekan sertipikat secara elektronik tidak hanya terjadi pada pihak pemohon saja melainkan juga menimpa Bapan Pertanahan Nasional selaku penyedia layanan informasi pertanahan secara elektronik.<sup>49</sup>

## 2. Hambatan dan Masalah yang dialami oleh PPAT

Penelitian akan difokuskan pada kegiatan pengecekan tanah secara elektronik dimana definisi dan urgensi pengecekan memiliki kesamaan substansi antara Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Peraturan

---

<sup>49</sup> Wawancara Oky Januarto Manurung, selaku Pengadministrasi Pertanahan pada Kantor Pertanahan BPN Kota Medan, tanggal 29 Agustus 2023.

Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 tahun 2017, sebagaimana kutipan berikut :

- a. Dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menekankan bahwa “PPAT menolak untuk membuat akta, jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.”
- b. Dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa “Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.”
- c. Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, menjelaskan bahwa “PPAT wajib melakukan Layanan Informasi Pertanahan berupa pengecekan Sertipikat Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal

2 ayat (2) huruf a, sebelum membuat akta perbuatan hukum tertentu terhadap Hak atas Tanah/ Hak Milik Satuan Rumah Susun.”

Berdasarkan ketiga peraturan tersebut, kegiatan pengecekan sertipikat hak atas tanah merupakan kegiatan yang harus dilakukan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebelum membuat akta. Obyek yang dimohonkan pengecekan sudah jelas yakni sertipikat, dengan kejelasan urgensi yakni agar ada kesesuaian antara sertipikat dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan.

Pengecekan sertipikat tanah secara elektronik terdapat beberapa hambatan dalam pelaksanaannya, antara lain sebagai berikut :

1. Pada saat dilakukan pengecekan sertipikat tanah secara elektronik, harus melakukan validasi bidang persil atau pemetaan terlebih dahulu padahal dalam kenyataannya menurut data fisik yang ada pada sertipikat telah dilakukan validasi bidang persil atau pemetaan.
2. Pada saat akan dilakukan pengecekan sertipikat secara elektronik harus melampirkan titik lokasi objek tanah untuk mendapatkan Nomor Identifikasi Bidang (NIB).
3. Pada saat dilakukannya pengecekan sertipikat secara elektronik, terdapat validasi yang tumpang tindih dan harus dilakukan validasi ulang.
4. Pada saat dilakukan pengecekan sertipikat tanah secara elektronik, terdapat Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhutang yang harus dibayarkan terlebih dahulu, namun dalam kenyataannya tidak ada tunggakan maupun tagihan BPHTB Terhutang pada sertipikat tersebut.

5. Hasil pengecekan sertipikat terbit dengan nama pemilik hak yang lama, akan tetapi dalam kenyataannya di sertipikat fisik sudah berganti nama atau sudah dilakukan balik nama kepemilikan.
6. Hasil pengecekan terbit dengan data yang tidak sesuai dengan dokumen yang diunggah.
7. Hasil pengecekan sertipikat terbit dengan tidak bisa di tentukan waktunya, hal ini membuat kinerja dari PPAT menjadi terhambat karena tidak ada kepastian dari terbitnya hasil pengecekan sertipikat secara elektronik.
8. Pada saat dilakukannya pengecekan sertipikat secara elektronik, seringkali terdapat gangguan system atau system sedang error dan keluar kode billing Surat Perintah Setor (SPS) yang tidak tercantum nomor kode billingnya sehingga harus dilakukan penutupan berkas terlebih dahulu dan mengulangi proses pengecekan dari awal.<sup>50</sup>

### **C. Kendala Hukum Yang Membatasi Dalam Pelaksanaan Pelayanan Pengecekan Sertifikat Pertanahan Secara Online Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah**

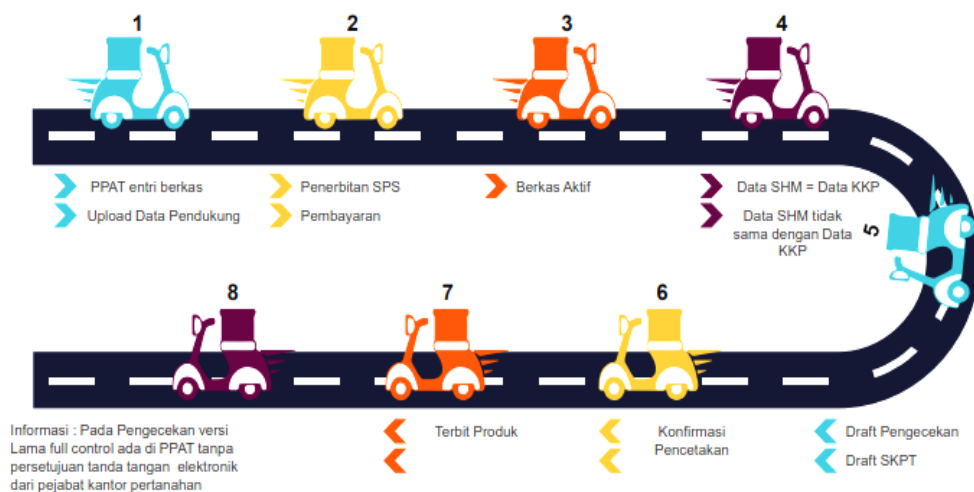
Setelah membahas tentang prosedur pengecekan sertipikat terhadap pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat pertanahan secara online oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka selanjutnya peneliti akan membahas terlebih dahulu tentang efektifitas pengecekan secara online tersebut dibandingkan pengecekan secara langsung.

---

<sup>50</sup> Wawancara dengan Ibu Yetty Rosliana Sembiring, SH, selaku salah satu Notaris-PPAT di Kota Medan, tanggal 25 Agustus 2023.

Pelayanan pengecekan sertifikat pertanahan secara online oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat memiliki beberapa keunggulan dibandingkan dengan pengecekan secara langsung atau konvensional. Namun, efektivitasnya dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor. Adapun alur pengecekan sertifikat pertanahan secara online oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan secara langsung, digambarkan pada alur berikut.

Gambar. 33. Alur Pengecekan Versi Lama



Sumber: Kantor Pertanahan Kota Medan 2023.

Gambar 34. Alur Pengecekan Versi Baru



Sumber: Kantor Pertanahan Kota Medan 2023.

Berikut beberapa pertimbangan terkait efektivitas keduanya:

## 1. Kemudahan Akses

### a. Online.

Layanan pengecekan sertifikat pertanahan secara online memberikan kemudahan akses kepada pihak yang memerlukan informasi tanah, terlepas dari lokasi geografis mereka. Ini berarti individu atau perusahaan dapat mengakses layanan ini dari rumah, kantor, atau lokasi mana pun yang memiliki koneksi internet. Kemudahan ini secara signifikan meningkatkan aksesibilitas dan kenyamanan dalam memeriksa status sertifikat tanah mereka tanpa perlu menghadiri kantor PPAT secara langsung, mengurangi biaya dan waktu yang terbuang.

### b. Langsung.

Di sisi lain, pengecekan secara langsung di kantor PPAT memerlukan kehadiran fisik, yang seringkali mengakibatkan biaya tambahan seperti biaya transportasi dan waktu yang diperlukan untuk perjalanan. Ini dapat menjadi kendala bagi individu yang berada di luar wilayah kantor PPAT atau yang memiliki keterbatasan mobilitas.

## 2. Kecepatan dan Efisiensi

### a. Online.

Proses pengecekan online umumnya lebih cepat karena sistem komputer dapat melakukan pencarian data secara otomatis. Informasi dapat diakses dengan cepat tanpa harus menunggu proses manual. Hal ini memberikan keuntungan dalam hal efisiensi waktu dan produktivitas.



b. Langsung.

Pengecekan secara langsung di kantor PPAT seringkali memerlukan waktu lebih lama karena harus menunggu giliran dan proses manual oleh staf PPAT. Ini dapat menimbulkan antrian panjang, terutama dalam kasus kantor PPAT yang sibuk.

3. Akurasi Data

a. Online.

Data elektronik cenderung lebih akurat karena minim risiko kesalahan manusia dalam memasukkan data. Sistem komputer dapat memverifikasi dan mengintegrasikan informasi dengan lebih baik, mengurangi potensi kesalahan data.

b. Langsung.

Pengecekan secara langsung dapat tergantung pada kualitas dokumentasi manual, yang memiliki potensi untuk kesalahan pencatatan oleh manusia. Hal ini dapat mengakibatkan ketidakakuratan data yang dapat mempengaruhi keabsahan transaksi.

4. Keamanan Dokumen

a. Online.

Pelaksanaan layanan online membutuhkan perlindungan data yang kuat untuk mencegah akses yang tidak sah dan kebocoran informasi. Ini berarti perlu adanya sistem keamanan yang memadai untuk melindungi dokumen-dokumen elektronik dari risiko keamanan.

b. Langsung.

Dokumen fisik dalam pengecekan secara langsung dapat lebih mudah dikontrol keamanannya di kantor PPAT. Namun, risiko kerusakan atau kehilangan dokumen tetap ada, terutama jika tidak ada langkah-langkah keamanan fisik yang memadai.

5. Biaya

a. Online.

Pengecekan online dapat mengurangi biaya perjalanan dan waktu yang dihabiskan untuk mengunjungi kantor PPAT. Ini dapat menjadi solusi yang lebih ekonomis untuk individu atau perusahaan yang ingin mengakses informasi tanah.

b. Langsung.

Pengecekan secara langsung mungkin memerlukan biaya perjalanan dan waktu yang lebih lama, terutama jika kantor PPAT berlokasi jauh dari tempat tinggal atau bisnis pengguna.

6. Keamanan Hukum:

a. Online.

Penting untuk memastikan bahwa proses pengecekan online mematuhi hukum dan regulasi yang berlaku. Kesalahan dalam penanganan dokumen online dapat menimbulkan masalah hukum, seperti ketidaksesuaian dengan persyaratan hukum yang berlaku.

b. Langsung.

Pengecekan secara langsung biasanya lebih mudah dalam hal pengesahan dan keabsahan transaksi karena dapat dilakukan di hadapan pejabat PPAT yang dapat memberikan konfirmasi langsung. Namun, tetap perlu mematuhi aturan hukum yang berlaku untuk menjaga keabsahan proses tersebut.

Efektivitas dalam pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat pertanahan secara online atau langsung akan sangat tergantung pada sejumlah faktor, termasuk infrastruktur teknologi, regulasi hukum, dan kualitas layanan yang disediakan oleh PPAT. Kedua metode memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing, dan pemilihan metode tergantung pada kebutuhan dan preferensi pihak yang berkepentingan serta kondisi lokal. Sebagaimana dalam pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat pertanahan secara online dapat dipahami terdapat kendala hukum yang membatasi, diantaranya:

1. Sarana Hukum yang Tidak Memadai

Dalam konteks pelayanan pengecekan sertifikat pertanahan secara online, hal ini dapat mengacu pada ketidakjelasan atau kekurangan regulasi yang mengatur prosedur dan tanggung jawab PPAT dalam melakukan verifikasi online. Tanpa kerangka hukum yang jelas, proses pengecekan sertifikat dapat menjadi ambigu dan rentan terhadap interpretasi yang berbeda.

2. Mentalitas Petugas

Dalam konteks PPAT, petugas yang kurang kompeten atau tidak memiliki kesadaran hukum yang tinggi mungkin tidak dapat melakukan

verifikasi dengan baik. Ini bisa mengakibatkan penanganan sertifikat yang tidak akurat dan berpotensi menciptakan masalah hukum di masa depan.

### 3. Fasilitas dan Sarana yang Tidak Memadai

Infrastruktur teknologi yang tidak memadai atau lambat dapat menghambat akses PPAT ke sistem online, yang pada gilirannya memperlambat proses verifikasi dan memungkinkan kesalahan.

### 4. Keterbatasan Pengetahuan dan Pemahaman Aspek-Aspek Hukum

Dalam konteks PPAT, kurangnya pemahaman tentang regulasi yang berkaitan dengan sertifikat pertanahan dapat menghasilkan interpretasi yang salah dan kesalahan dalam proses verifikasi. Hal ini dapat menciptakan ketidakpastian hukum dan sengketa di kemudian hari.

### 5. Kepatuhan Masyarakat terhadap Hukum

Dalam pelayanan pengecekan sertifikat pertanahan secara online, jika masyarakat tidak memahami pentingnya prosedur verifikasi atau meragukan integritas PPAT, mereka mungkin cenderung mengabaikan aturan atau mencari cara-cara untuk menghindarinya. Ini dapat menciptakan risiko hukum dan kerumitan tambahan dalam penegakan hukum.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Sistem pelayanan pengecekan sertifikat pertanahan secara online oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah upaya untuk meningkatkan efektivitas, efisiensi, dan transparansi dalam pelayanan informasi pertanahan. Prosesnya melibatkan langkah-langkah yang meliputi unggah data sertipikat, validasi, pembayaran, dan akhirnya penerbitan hasil pengecekan secara elektronik. Kemudahan ini memberikan manfaat bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam meringankan pekerjaan mereka dan meningkatkan keakuratan informasi serta keabsahan hasil pengecekan. Ini merupakan langkah positif dalam modernisasi layanan pertanahan
2. Keadaan yang menghambat yang ditemui dalam pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat pertanahan secara online oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengalami hambatan terkait validasi data, keterlambatan pemetaan, dan keraguan dalam penanganan sengketa. PPAT juga menghadapi masalah seperti validasi ulang yang tumpang tindih, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang salah, dan hasil pengecekan yang tidak sesuai. Meskipun masih ada tantangan, pembenahan terus dilakukan dengan upaya dari BPN dalam pemutakhiran data dan sistem serta dari PPAT dalam pemahaman dan penggunaan sistem.
3. Kendala hukum yang membatasi dalam pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat pertanahan secara online oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah seperti

sarana hukum yang tidak memadai, mentalitas petugas, fasilitas yang kurang memadai, keterbatasan pengetahuan hukum, dan tingkat kepatuhan masyarakat, memiliki dampak langsung pada pelaksanaan pelayanan pengecekan sertifikat pertanahan secara online oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Regulasi yang tidak jelas, petugas yang kurang kompeten, serta infrastruktur teknologi yang terbatas dapat menghambat proses verifikasi dan memungkinkan kesalahan.

## **B. Saran**

1. Sebaiknya, untuk meningkatkan efektivitas layanan pengecekan sertifikat secara elektronik, perlu diperbaiki sistem dan data pertanahan yang valid. Hal ini bertujuan agar layanan ini dapat memberikan kepastian hukum yang lebih baik dan manfaat maksimal bagi pemohon dan pemegang sertifikat pertanahan dengan data yang sesuai dari segi yuridis maupun fisik sertifikat.
2. Sebaiknya, transformasi digital ini harus dijalankan dengan tegas karena akan memberikan manfaat jangka panjang melalui peningkatan kualitas layanan serta penghapusan hambatan-hambatan yang menghambat efisiensi.
3. Sebaiknya, untuk meningkatkan efisiensi dan akurasi layanan PPAT serta mendorong masyarakat untuk lebih patuh terhadap hukum, perlu dilakukan langkah-langkah konkret seperti memperbaiki regulasi yang berlaku, memberikan pelatihan intensif dan pendidikan yang lebih mendalam dalam bidang hukum kepada petugas PPAT, dan melakukan investasi guna memperkuat infrastruktur teknologi yang mendukung layanan pengecekan sertifikat pertanahan secara online. Dengan tindakan-tindakan ini, diharapkan

PPAT dapat dengan tegas memastikan bahwa proses verifikasi sertifikat pertanahan berjalan sesuai dengan hukum yang berlaku dan masyarakat akan lebih bertekad untuk mematuhi peraturan-peraturan tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Arief Rahman. 2019. *Buku Ajar Politik Agraria*. Jambi: Salim Media Indonesia.

Fadhil Yazid. 2020. *Pengantar Hukum Agraria*. Medan: Undhar Press.

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU*. Medan: Pustaka Prima.

Gita Anggraini. 2016. *Islam Dan Agraria; Telaah Normatif dan Historis Perjuangan Islam dalam Merombak Ketidakadilan Agraria*. Yogyakarta: STPN Press.

Hayatul Ismi. 2017. *Tinjauan Hukum Atas Hak Ulayat Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia*. Pekanbaru: Forum Kerakyatan.

Muwahid. 2016. *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ample Press.

Nurhilmiyah. 2020. *Hukum Perdata*. Medan: CV. Multi Global Makmur.

Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima.

-----, 2018. *Buku Ajar: Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU Press.

-----, 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima.

### B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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



Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

### C. Jurnal

Dayang Erawati Djamrut, “Inovasi Pelayanan Publik di Kecamatan Sungai Kunjang Kota Samarinda”, *Journal*, Vol. 3, No. 1, (2015).

Faisal, “Akibat Hukum Ketiadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah”, *Jurnal De Lega Lata*, Volume 3 Nomor 2, Juli-Desember 2018.

Faisal Imam Harahap, Ahmad Fauzi dan Masitah Pohan, “Akibat Hukum Terhadap Keabsahan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Mengurangi Nilai Jual Tanah Aset Desa Berdasarkan Harga Nilai Jual Objek Pajak (Studi Putusan Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/ PN.SBY)”, *Jurnal Iuris Studia; Jurnal Kajian Hukum*, Volume 1 Nomor 2, Oktober 2020.

Fajaruddin, “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf”, *Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 2, Juli – Desember 2017..

Meita Djohan Oe, “Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah”, *Pranata Hukum*, Volume 10, Nomor 1, Januari 2015.

Muhammad Yusrizal, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017.

Nurhilmiyah, “Klausula Eksonerasi Pada Perjanjian Pinjaman Online”, *Acta Law Journal*, Volume 1, Nomor 1, December 2022.

Rahmat Ramadhani, “Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal De Jure*, Akreditasi: Kep. Dirjen. Penguatan Risbang. Kemenristekdikti: No:30/E/KPT/2018.

-----, “Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah”, *Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017.

-----, “Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT)”, *Jurnal EduTech*, Vol. 4 No.1 Maret 2018.

#### **D. Internet**

Kementerian Agraria & Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, “Layanan Informasi *Online*”, melalui <http://www.bpn.go.id/Publikasi/Inovasi/Layanan-Informasi-Online>, diakses Tanggal 10 Agustus 2023, Pukul. 21.52 Wib.

M. Shiddiq Al-Jawi, “Hukum Pertanahan Menurut Syariah Islam”, melalui <http://herlindahpetir.lecture.ub.ac.id/2012/09/tulisan-menarik-hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam/>, diakses pada tanggal 14 September 2023, Pukul 10.20 Wib.