



**TINDAKAN PENCEGAHAN TERJADINYA SENGKETA TERHADAP
HASIL PELAKSANAAN *CHECKING* SERTIPIKAT SECARA *ONLINE*
OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
(Studi di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Malang)**

TESIS



**OLEH
PERIS SULIANTO
NPM: 22002022014**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
2022**



HALAMAN JUDUL

**TINDAKAN PENCEGAHAN TERJADINYA SENGKETA TERHADAP
HASIL PELAKSANAAN *CHECKING* SERTIPIKAT SECARA *ONLINE*
OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
(Studi di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Malang)**

TESIS



**OLEH
PERIS SULIANTO
NPM: 22002022014**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
2022**



University of Islam Malang
REPOSITORY



© Hak Cipta Milik UNISMA

repository.unisma.ac.id

**TINDAKAN PENCEGAHAN TERJADINYA SENGKETA TERHADAP
HASIL PELAKSANAAN *CHECKING* SERTIPIKAT SECARA *ONLINE*
OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
(Studi di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Malang)
Peris Sulianto**

ABSTRAK

Berdasarkan Surat Edaran No. 3/SE-100.TU.03/III/2020 tanggal 20 Maret 2020, maka layanan informasi pertanahan secara elektronik mulai dijalankan, salah satunya adalah pengecekan sertipikat elektronik, namun muatan informasi data dalam pengecekan elektronik sering kali memberikan informasi yang tidak sesuai dengan data pada fisik asli sertipikat. Bagaimana prosedur pelaksanaan pemeriksaan data *checking* sertipikat secara *online* di kantor PPAT kota Malang. Apa kendala yang dihadapi PPAT dalam proses *checking* sertipikat secara *online* di kantor Kementerian ATR/BPN kota Malang. Bagaimana upaya *problem solving checking* sertipikat secara *online* terhadap pencegahan terjadinya sengketa oleh PPAT kota Malang.

Jenis Penelitian yang digunakan adalah dengan memakai jenis penelitian hukum empiris (yuridis-empiris), adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang didapatkan dari penelitian lapangan dan jenis data sekunder dari penelitian pustaka, lokasi penelitian yang berlokasi di kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Kota Malang, dengan metode pendekatan sosiologi hukum *sociologi of law*, teknik pengumpulan data dengan, observasi dan wawancara. Analisis data yang peneliti gunakan adalah Pemeriksaan Data (*Editing*), klasifikasi (*classifying*), verifikasi (*verifying*), analisis (*analyzing*), dan tahap terakhir adalah kesimpulan (*concluding*).

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah penulis lakukan dapat disimpulkan bahwa Prosedur pelaksanaan pemeriksaan data *checking* sertipikat secara *online* yang dilakukan PPAT yaitu melalui Aplikasi Mitra Kementerian memasukan data sesuai sertipikat. Kendala yang dihadapi PPAT dalam proses *checking* sertipikat secara *online* yaitu terdapat kesalahan pada hasil pengecekan sertifikat hak atas tanah dengan fisik sertipikat asli, dalam pengaplikasiannya sering terjadi *system maintenance* (perawatan sistem), tumpang tindih bidang, hasil pengecekan sertipikat secara elektronik terdapat Hak Tanggungan padahal dan hasil pengecekan sertipikat secara elektronik terdapat Hak Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) terhutang. Upaya *problem solving checking* sertipikat secara *online* terhadap pencegahan terjadinya sengketa yaitu dapat di selesaikan secara prosedural dengan datang ke kantor Kementerian ATR/BPN.

Kata Kunci : Tindakan pengecekan, *Checking* sertipikat secara *online*, Sengketa

**TINDAKAN PENCEGAHAN TERJADINYA SENGKETA TERHADAP
HASIL PELAKSANAAN *CHECKING* SERTIPIKAT SECARA *ONLINE*
OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
(Studi di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Malang)
Peris Sulianto**

ABSTRACT

Based on Circular No. 3/SE-100.TU.03/III/2020 dated March 20, 2020, electronic land information services began to run, one of which was checking electronic certificates, but the information content of data in electronic checks often provided information that did not match the data on the original physical certificate. What is the procedure for conducting online certificate checking data checking at the PPAT office in Malang. What are the obstacles faced by PPAT in the online certificate checking process at the office of the Ministry of ATR/BPN Malang. How is the effort of problem solving checking certificates online to prevent disputes by PPAT Malang city.

The type of research used is by using empirical legal research (juridical-empirical), while the data used in this study are primary data obtained from field research and secondary data types from library research, the research location is located at the office of the Ministry of Agrarian Affairs and Governance. The Malang City Land Agency Room, using a sociological approach to sociology of law, data collection techniques, observation and interviews. The data analysis that the researcher uses is Data Examination (Editing), classification (classifying), verification (verifying), analysis (analyzing), and the last stage is conclusion (concluding).

Based on the results of the research and discussion that the authors have done, it can be concluded that the procedure for carrying out online certificate checking data checks carried out by PPAT is through the Ministry Partner Application entering data according to the certificate. Obstacles faced by PPAT in the process of checking certificates online are that there is an error in the results of checking the certificate of land rights with the original physical certificate, in its application there is often a system maintenance (system maintenance), overlapping fields, the results of checking certificates electronically contain mortgages even though and the result of checking the certificate electronically is that there is an indebted Customs Duty on Land Rights Acquisition (BPHTB). Efforts to solve the problem of checking online certificates to prevent disputes from occurring, which can be resolved procedurally by coming to the office of the Ministry of ATR/BPN.

Keywords: *Action checking, Checking certificates online, Disputes*



University of Islam Malang
REPOSITORY



© Hak Cipta Milik UNISMA

repository.unisma.ac.id

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan sebuah Negara hukum, dimana Negara hukum memiliki sebuah prinsip tentang adanya jaminan kepastian hukum, ketertiban hukum, dan perlindungan hukum. Dengan adanya prinsip-prinsip tersebut bertujuan untuk memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak yang dimiliki oleh setiap warga negara. Undang-undang Dasar tahun 1945 mempunyai kedudukan sangat tinggi dalam hukum di Indonesia, selain itu juga memiliki nilai filosofis dan nilai politis dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Segala kebijakan mengenai pertanahan termasuk segala cabang mengenai pengelolaan bumi dan seisinya tidak boleh menyimpang dari hal-hal yang bertujuan untuk kemakmuran rakyat. Hal ini sejalan dengan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Mengenai ketertiban dan menjamin kepastian hukum terhadap pertanahan terdapat dalam Peraturan Dasar Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) tentang Pendaftaran Tanah telah diatur secara tersendiri yaitu di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. “Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum dibidang

pertanahan.”¹ “Oleh karena itu salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah agar pihak ketiga dapat mengetahui siapa yang memegang hak atas tanah tersebut, dimana batas-batasnya.”². Jadi, hak-hak atas tanah harus dimohonkan oleh subjek hukum dalam pendaftaran tanah di kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut Kementerian ATR/BPN) serta dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) yang berada di wilayah kabupaten/kota. Maka sebagai bentuk penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh subjek hukum, pemerintah akan mengeluarkan “sertipikat”, sebagai alat pembuktian yang kuat dan sah.

Sejak terjadinya reformasi politik di tahun 1998, telah membawa perubahan politik yang berdampak pada pengaturan kembali tentang tata kehidupan berbangsa dan bernegara termasuk didalamnya tentang pengaturan tentang kebijakan hukum pertanahan. Arah baru reformasi hukum pertanahan khususnya pada kebijakan hukum pertanahan perlu dirancang untuk mendukung demokratisasi dan terbentuknya *clean and good governance* yang ditandai dengan adanya pemerintahan yang rasional, transparansi, dan memiliki sikap kompetisi antar departemen dalam memberikan pelayanan, mendorong tegaknya hukum serta bersedia memberikan pertanggungjawaban terhadap publik (*public accountability*) secara teratur.³

¹ I Ketut Oka Setiawan (a), *Hukum Agraria*, Jakarta : Universitas Pancasila, 2020, hlm.175

² *Ibid*, hlm. 177

³ Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan, Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014, hlm. 1

Kementerian ATR/BPN melakukan berbagai terobosan dan inovasi dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi. Berbagai Inovasi dalam meningkatkan pelayanan bidang Pertanahan agar pelayanan Kementerian ATR/BPN menjadi efektif, efisien, transparan, dan berbiaya tidak mahal. Sebagai institusi pelayanan publik, Kementerian ATR/BPN 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.

Kementerian ATR/BPN mulai melaksanakan reformasi birokrasi sejak tahun 2013. Reformasi Birokrasi di Kementerian ATR/BPN merupakan upaya dalam mewujudkan *good governance* dengan melakukan pembaharuan dan perubahan mendasar terhadap sistem penyelenggaraan di Kementerian ATR/BPN. Salah satu aspek yang direformasi oleh Kementerian ATR/BPN adalah aspek Pelayanan Publik bidang Pertanahan.

Pengecekan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang biasanya dilakukan dengan sistem datang langsung pada kantor Kementerian ATR/BPN, setelah dicek kantor Kementerian ATR/BPN setempat memberikan keterangan pada sertipikat atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun berupa cap atau distempel dengan kalimat keterangan “Telah diperiksa dan sesuai dengan buku tanah pada kantor Kementerian ATR/BPN kota/kabupaten..., yang di mohon oleh....selaku PPAT, tanggal.....”, berdasarkan cap atau stempel dengan kalimat keterangan tersebut, maka PPAT

tidak mempunyai tanggung jawab atas keterangan yang telah diberikan oleh kantor Kementerian ATR/BPN.

Namun sejak adanya pandemi *Covid-19*, pengecekan yang biasanya dilakukan dengan cara sistem datang langsung pada kantor Kenterian ATR/BPN di beberapa wilayah kabupaten/kota tidak dapat lagi dilakukan, tujuannya untuk mengantisipasi penyebaran *Covid-19* maka pelayanan tatap muka dihentikan, untuk menghindari hal itu pemerintahpun tidak tinggal diam, dimana Kementerian ATR/BPN mengambil langkah-langkah mitigasi dampak *Covid-19*, upaya yang dilakukan diantaranya memberikan beberapa stimulasi agar ekonomi di negara Indonesia tidak berdampak begitu kuat. Ada 4 (empat) layanan online / elektronik yang telah dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN, yaitu Hak Tanggungan Elektronik, Roya, Pengecekan Sertipikat serta Zona Nilai Tanah (ZNT),⁴ terbukti dengan dikeluarkannya Surat Edaran Nomor 3/SE-100.TU.03/III/2020 tentang Pelayanan Pertanahan Dalam Rangka Pencegahan Penyebaran *Corona Virus Disease 2019 (Covid-19)* tanggal 20 Maret 2020 dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sekretariat Jenderal (untuk selanjutnya disebut Surat Edaran No. 3/SE-100.TU.03/III/2020 tanggal 20 Maret 2020). Pemberlakuan Surat Edaran tersebut dilatarbelakangi dari adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik (untuk selanjutnya Permen ATR/Kepala BPN No. 5 Tahun 2017).

⁴ Media Indonesia, “Mitigasi Dampak Korona, Kementerian ATR/BPN Berikan Stimulus”, diakses dari <https://mediaindonesia.com/read/detail/305163-mitigasi-dampak-koronakementerian-atrbpn-berikan-stimulus>, pada tanggal 22 April 2022 pukul 21.21

Dengan adanya Surat Edaran No. 3/SE-100.TU.03/III/2020 tanggal 20 Maret 2020, maka layanan informasi pertanahan secara elektronik mulai dijalankan, salah satunya adalah pengecekan sertipikat elektronik, namun muatan informasi data dalam pengecekan elektronik sering kali memberikan informasi yang tidak sesuai dengan data pada fisik asli sertipikat, bukankah dalam hal ini Kementerian ATR/BPN seharusnya memberikan kepastian hukum terhadap keabsahan validitas data hasil pengecekan sertipikat baik yang dilakukan melalui sistem pengecekan elektronik atau pengecekan langsung pada kantor Kementerian ATR/BPN, karena dalam UUPA disebutkan: “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” PPAT yang dalam hal ini tugasnya adalah merupakan perpanjangan tangan dari Kementerian ATR/BPN terkait pengecekan sertipikat, namun dengan adanya pengecekan sertipikat melalui sistem pengecekan *online*/elektronik tanggung jawabnya diserahkan penuh kepada PPAT, karena didalam aplikasi tersebut terdapat kalimat yang berbunyi “Kementerian ATR/BPN meminta dikesampingkan atas segala akibat hukum yang timbul terkait permohonan pengecekan sertipikat melalui sistem pengecekan elektronik.”⁵

Dari penjelasan diatas ternyata ditemukan suatu permasalahan dari pengecekan sertipikat secara *online* yang terdapat di kantor Kementerian ATR/BPN kota Malang, dalam prakteknya pengecekan sertipikat yang dilakukan oleh PPAT secara *online* terdapat beberapa permasalahan diantaranya hasil

⁵ *Aplikasi Layanan Mandiri*, diakses dari (<https://htel.atrbpn.go.id>), pada tanggal 23 April 2022 pukul 20.13

pengecekan secara *online*/elektronik tidak sesuai dengan fisik asli sertipikat. Adapun contoh kasus yang terjadi adalah ketika PPAT akan melakukan Pembuatan Akta Jual Beli atau Akta Hibah terlebih dahulu melakukan *checking* sertipikat sebelum penandatanganan akta tersebut, guna untuk mengetahui status hukum sertipikat, hal ini sudah menjadi standar operasional prosedur dari PPAT bahwa setiap objek yang akan dilakukan peralihan hak, sertifikat hak dari objek tersebut harus dilakukan pengecekan ke kantor Kementerian ATR/BPN sebelum ditandatangani aktanya. Ketentuan mengenai pengecekan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 34 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa pengecekan sertifikat adalah kegiatan yang dilakukan untuk mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah. Akan tetapi dalam proses *checking* sertipikat secara *online* terdapat permasalahan sesuai permohonan pengecekan sertipikat Nomor Berkas : 22583 / 2022, dengan data sertipikat hak milik nomor 04908, yang terletak di kelurahan Tulusrejo, kecamatan Lowokwaru, kota Malang terdapat perbedaan luas sertipikat yang tertera pada hasil pengecekan sertipikat secara *online* dan sertikat aslinya. Hal tersebut menjadi problematika seorang PPAT dalam mengemban tugas jabatannya agar tidak terjerat permasalahan hukum dikemudian hari.

Maka, dari latar belakang dan permasalahan tersebut menarik untuk penulis lakukan kajian lebih lanjut mengenai : TINDAKAN PENCEGAHAN TERJADINYA SENGKETA TERHADAP HASIL *CHECKING* SERTIPIKAT

SECARA *ONLINE* OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Studi di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Malang).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian di atas, maka permasalahan yang akan dibahas pada penulisan tesis ini adalah :

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan pemeriksaan data *checking* sertipikat secara *online* di kantor PPAT kota Malang ?
2. Apa kendala yang dihadapi PPAT dalam proses *checking* sertipikat secara *online* di kantor Kementerian ATR/BPN kota Malang ?
3. Bagaimana upaya *problem solving checking* sertipikat secara *online* terhadap pencegahan terjadinya sengketa oleh PPAT kota Malang ?

C. Batasan Masalah

Pembatasan suatu masalah digunakan untuk menghindari adanya penyimpangan maupun pelebaran pokok masalah agar penelitian tersebut lebih terarah dan memudahkan dalam pembahasan sehingga tujuan penelitian akan tercapai. Penelitian ini hanya dibatasi dengan upaya pencegahan terjadinya sengketa dalam proses pelaksanaan *checking* sertipikat secara *online* oleh PPAT di kota Malang.

D. Tujuan Penelitian

Suatu kegiatan penelitian harus memiliki tujuan yang jelas dan terarah yang hendak dicapai dalam penelitian. Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis prosedur pemeriksaan data *checking* sertipikat secara *online* di kantor PPAT kota Malang.
2. Untuk menganalisis kendala yang dihadapi PPAT dalam proses *checking* sertipikat secara *online* kantor Kementerian ATR/BPN kota Malang.
3. Untuk menganalisis upaya *problem solving checking* sertipikat secara *online* terhadap pencegahan terjadinya sengketa oleh PPAT kota Malang.

E. Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah disampaikan diatas, maka manfaat yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui tindakan pencegahan terjadinya sengketa terhadap hasil pelaksanaan *checking* sertipikat secara *online* oleh PPAT sebagai berikut;

1. Manfaat Teoritis

a. Mahasiswa

Untuk memberikan pengetahuan dan wawasan terhadap *checking* sertipikat secara *online*.

b. Pasca Sarjana

Untuk memberikan kontribusi refrensi terkait tindakan pencegahan terjadinya sengketa terhadap hasil pelaksanaan *checking* sertipikat secara *online* oleh PPAT. Selain itu diharapkan juga penelitian ini dapat menambah wawasan baru bagi mahasiswa dan untuk pengembangan penelitian di waktu yang akan datang.

c. Peneliti Lain

Untuk dapat dijadikan sebagai bahan penelitian terdahulu mengenai tindakan pencegahan terjadinya sengketa terhadap hasil pelaksanaan *checking* sertipikat secara *online* oleh PPAT di kota Malang.

2. Manfaat Praktis

a. Masyarakat

Untuk memberikan pengetahuan terkait prosedur pelayanan pengecekan sertipikat secara *online* pada kantor Kementerian ATR/BPN.

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Untuk memberikan pengetahuan terkait pelaksanaan pengecekan sertipikat secara *online* dan upaya yang harus dilakukan ketika terjadi kendala yang timbul akibat *checking* sertipikat terhadap pencegahan terjadinya sengketa.

c. Kantor Kemeterian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)

Untuk memberikan evaluasi terkait pelayanan *checking* sertipikat secara *online* dan langkah-langkah baik dalam proses terlaksananya *cheking* sertipikat.

d. Pemerintah

Untuk memberikan evaluasi terhadap sistem *checking* sertipikat secara *online*.

F. Penelitian Terdahulu

Tabel 1.1

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti dan Lembaga	Chintya Agnisya Putri, S.H./ Universitas Islam Sultan Agung	Peris Sulianto/ Universitas Islam Malang		
Judul	Problematika terhadap pengecekan sertipikat oleh Notaris/PPAT sebelum dilakukan transaksi peralihan Hak atas tanah	Tindakan pencegahan sengketa terhadap hasil pelaksanaan <i>checking</i> sertipikat <i>online</i> oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) studi di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah kota Malang	Penelitian 1: Spesifik pada problem pengecekan sertipikat yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Penelitian 2: Spesifik pada upaya pencegahan terjadinya sengketa terhadap hasil pengecekan sertipikat secara <i>online</i> oleh PPAT	Judul tidak sama
Rumusan Masalah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana prosedur pengecekan sertifikat terhadap pencegahan sengketa tanah dalam peralihan hak atas tanah? 2. Bagaimana problematika terhadap pengecekan sertifikat oleh Notaris / PPAT sebelum dilakukan transaksi 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana prosedur pelaksanaan pemeriksaan data <i>checking</i> sertipikat secara <i>online</i> di kantor PPAT kota Malang? 2. Apa kendala yang dihadapi PPAT dalam proses <i>checking</i> sertipikat secara <i>online</i> di kantor Kementerian 	Penelitian 1: Mempertanyakan dalam hal prosedur pengecekan sertipikat dan problematika yang dilakukan oleh Notaris / PPAT. Penelitian 2: Mempertanyakan terkait prosedur pelaksanaan pemeriksaan data <i>checking</i> sertipikat secara <i>online</i> di kantor PPAT kota Malang, kendala	Rumusan masalah tidak sama

	peralihan hak atas tanah? 3. Bagaimana solusi dari problematika terhadap pengecekan sertipikat oleh Notaris / PPAT sebelum dilakukan transaksi peralihan hak atas tanah?	ATR/BPN kota Malang? 3. Bagaimana upaya <i>problem solving checking</i> sertipikat secara <i>online</i> terhadap pencegahan terjadinya sengketa oleh PPAT kota Malang?	yang dihadapi PPAT dalam proses <i>checking</i> sertipikat secara <i>online</i> di kantor kementerian ATR/BPN kota Malang dan upaya <i>problem solving checking</i> sertipikat secara <i>online</i> terhadap pencegahan terjadinya sengketa oleh PPAT kota Malang	
--	---	---	---	--

Dari table 1.1 dapat diketahui bahwa penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan penelitian terdahulu tidak memiliki kesamaan dan merupakan penelitian terbaru.

Tabel 1.2

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti dan Lembaga	Silvia Diana/ Universitas Anadallas	Peris Sulianto/ Universitas Islam Malang		
Judul	Pengecekan sertipikat dalam pembuatan akta jual beli tanah untuk mencegah terjadinya sengketa pertanahan di kota Pekanbaru	Tindakan pencegahan sengketa terhadap hasil pelaksanaan <i>checking</i> sertipikat <i>online</i> oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) studi di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah kota Malang	Penelitian 1: Spesifik pada Pengecekan sertipikat dalam mencegah terjadi sengketa pada proses akta jual beli Penelitian 2: Spesifik pada upaya pencegahan terjadinya sengketa terhadap hasil pengecekan	Judul tidak sama

			sertipikat secara <i>online</i> oleh PPAT	
Rumusan Masalah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimanakah proses pembuatan akta jual beli tanah melalui PPAT di kota Pekanbaru? 2. Mengapa diperlukan pengecekan sertipikat sebelum pembuatan akta jual beli tanah tersebut? 3. Bagaimana kekuatan hukum pengecekan sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa pertanahan di kota Pekanbaru? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana prosedur pelaksanaan pemeriksaan data <i>checking</i> sertipikat secara <i>online</i> di kantor PPAT kota Malang? 2. Apa kendala yang dihadapi PPAT dalam proses <i>checking</i> sertipikat secara <i>online</i> di kantor Kementerian ATR/BPN kota Malang? 3. Bagaimana upaya <i>problem solving checking</i> sertipikat secara <i>online</i> terhadap pencegahan terjadinya sengketa oleh PPAT kota Malang? 	<p>Penelitian 1: Mempertanyakan dalam hal proses pembuatan akta jual beli dan mengapa diperlukan pengecekan sertipikat serta kekuatan hukum pengecekan sertipikat</p> <p>Penelitian 2: Mempertanyakan terkait prosedur pelaksanaan pemeriksaan data <i>checking</i> sertipikat secara <i>online</i> di kantor PPAT kota Malang, kendala yang dihadapi PPAT dalam proses <i>checking</i> sertipikat secara <i>online</i> di kantor kementerian ATR/BPN kota Malang dan upaya <i>problem solving checking</i> sertipikat secara <i>online</i> terhadap pencegahan terjadinya sengketa oleh PPAT kota Malang</p>	Rumusan masalah tidak sama

Dari table 1.2 dapat diketahui bahwa penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan penelitian terdahulu tidak memiliki kesamaan dan merupakan penelitian terbaru.

G. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis yang mungkin disetujui atau tidak disetujui.⁶ Dalam dunia ilmu, teori berfungsi untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, sedangkan kerangka teori merupakan landasan dari teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis.⁷

Sugiono berpendapat bahwa fungsi dari kerangka teori selaras dengan apa yang digunakan yaitu bahwa teori-teori yang relevan dapat digunakan untuk menjelaskan tentang variable yang akan diteliti, setara sebagai dasar untuk memberikan jawaban sementara terhadap masalah yang diajukan.⁸

Dalam melakukan penelitian ini, yaitu terkait tindakan pencegahan terjadinya sengketa melalui hasil pelaksanaan pelaksanaan *checking* sertipikat secara *online* oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka teori yang digunakan sebagai pisau analisis dalam menguraikan pembahasan untuk menjawab rumusan permasalahan adalah teori legal sistem. Pelaksanaan hukum itu dapat berlangsung secara normal, tetapi juga dapat terjadi karena pelanggaran

⁶ M. Solly Lubis, *Fisafat Ilmu Dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 27

⁷ JJJ.M. Wuisman, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 1996, hlm. 203

⁸ Sugiono, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfa Beta, Bandung, 1983, hlm. 121

hukum. Hukum tidak terlepas dari kehidupan manusia maka untuk membicarakan hukum kita tidak dapat lepas membicarakannya dari kehidupan manusia.⁹ Pada hakekatnya hukum sebagai suatu sistem, maka untuk dapat memahaminya perlu penggunaan pendekatan sistem. Sistem dalam pengertian sederhana dapat diartikan sebagai susunan, kesatuan dari bagian-bagian yang saling bergantung satu sama lain. “Hukum sebagai suatu sistem, Lawrence M Friedman mengemukakan adanya komponen-komponen yang terkandung dalam hukum. Sistem hukum dalam pandangan Friedman terdiri dari tiga komponen yakni struktur hukum, substansi hukum dan kultur hukum yang berinteraksi”.¹⁰

Struktur hukum adalah keseluruhan institusi penegakan hukum beserta aparatnya yang mencakup kepolisian dengan para polisinya, kejaksaan dengan para jaksanya, kantor pengacara dengan pengacaranya, dan pengadilan dengan hakimnya. Substansi Hukum adalah keseluruhan asas hukum, norma hukum dan aturan hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Kultur hukum adalah kebiasaankebiasaan, opini-opini, cara berpikir, dan cara bertindak baik dari penegak hukum maupun dari warga masyarakat.¹¹

Substansi hukum adalah bagian substansial yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan. Substansi juga berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada dalam sistem hukum yang mencakup

⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cetakan Kelima, Universitas Atmajaya, Yogyakarta, 2010, hlm. 1

¹⁰ Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum: Perspektif Ilmu Sosial*, Diterjemahkan oleh M. Khozim, Nusa Media, Bandung, 2009, hlm. 17

¹¹ Ahmad Ali, *Mengungkap Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Volume 1 Pemahaman Awal, Kencana, Jakarta, 2009, hlm. 204

keputusan yang mereka keluarkan, atau aturan baru yang mereka susun. Substansi juga mencakup hukum yang hidup (*living law*), bukan hanya aturan yang ada dalam undang-undang. Struktur hukum disebut sebagai sistem struktural yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik.

Kultur hukum merupakan sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum, nilai, pemikiran, serta harapannya. Kultur hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggi tingkat kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta kultur hukum yang baik yang dapat merubah pola pikir masyarakat mengenai hukum. Baik substansi hukum, struktur hukum, maupun kultur hukum ini terkait satu sama lain. Jadi bekerjanya hukum bukan hanya merupakan fungsi perundang-undangannya belaka, melainkan aktivitas birokrasi pelaksanaannya.¹²

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan

¹² *Ibid*, hlm. 97

terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹³

2. Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep diartikan sebagai kata yang menyatakan abstrak yang digeneralisasikan dari hal-hal khusus, yang disebut defenisi operasional.¹⁴

Defenisi operasional digunakan untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran mendua (*dubius*) dari suatu istilah yang dipakai. Kegunaan dari apadanya konsepsi agar supaya ada pegangan dalam melakukan penelitian atau penguraian, sehingga memudahkan bagi orang lain untuk memahami batasanbatasan atau pengertian-pengertian yang dikemukakan.

Untuk memudahkan menjawab rumusan masalah dalam penelitian tesis ini, maka perlu mendefinisikan guna menyamakan presepsi agar dapat dibatasi ruang lingkup variable serta memperoleh hasil penelitian secara optimal sesuai dengan tujuan penelitian, maka dari itu, untuk menyamakan presepsi terhadap judul yang akan diteliti, pengertian dari judul tersebut akan dijabarkan, yaitu:

a. *Checking* sertipkat secara *online*

¹³ E.Y Kanter dan S.R Sianturi, *Asas-asas Hukum Pidana dan Penerapannya*, Jakarta, Gunung Mulia, 1982, hlm. 10-11

¹⁴ Sumadi Suryabarata, *Metodologi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998, hlm. 3

Checking berasal dari bahasa Inggris yang artinya memeriksa. Sertifikat Tanah merupakan Surat tanda bukti kepemilikan yang kuat atas sebidang tanah. Sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yaitu untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Dalam konteks ini merupakan suatu proses melakukan atau memastikan keadaan sesuai dengan kenyataan yang ada memeriksa, memantau, mengontrol, mencocokkan, meneliti, serta melakukan pembuktian mengenai suatu data apakah telah sesuai dengan kenyataan yang ada ataupun belum sesuai.

Tujuan daripada *checking* sertipikat adalah untuk memastikan Data fisik dan Data yuridis telah sesuai dengan kenyataan yang ada. Data fisik yaitu keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan Data yuridis yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarkan, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Maksud daripada *checking* sertipikat secara *online* adalah layanan berbasis elektronik berdasarkan Surat Edaran tanggal 20 Maret 2020 dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sekretariat Jenderal (untuk selanjutnya disebut Surat Edaran No. 3/SE-100.TU.03/III/2020 tanggal 20 Maret 2020). Pemberlakuan Surat Edaran

tersebut dilatarbelakangi dari adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik (untuk selanjutnya Permen ATR/Kepala BPN No. 5 Tahun 2017).

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

b. Sertifikat Tanah

Sertifikat Tanah merupakan Surat tanda bukti kepemilikan yang kuat atas sebidang tanah. Sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yaitu untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Dengan diterbitkannya sertipikat sebagai hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah, maka terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka pembuktian hak atas tanah, maksud diterbitkannya sertipikat adalah untuk dengan mudah dapat membuktikan nama yang tercantum dalam sertipikat tersebut sebagai hak yang bersangkutan.

Ada 2 macam sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak, yaitu:

- 1) Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat.
- 2) Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

Sertipikat dijelaskan sebagai alat bukti yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Data yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak akan bersifat mutlak apabila memenuhi beberapa unsur berikut:

- a) Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
 - b) Tanah diperoleh dengan itikad baik
 - c) Tanah dikerjakan secara nyata
 - d) Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikatnya, sertipikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertipikat.
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dilihat dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik

mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹⁵

d. Data fisik

Data fisik yaitu keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

e. Data yuridis

Data yuridis yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarkan, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban – beban lain yang membebaninya.

H. Sistematika Penulisan

Agar lebih memperjelas serta mempermudah pembaca dalam memahami isi dalam penulisan proposal tesis ini, maka penulis membuat sistematika penulisan, yaitu sebagai berikut:

BAB 1: PENDAHULUAN

Dalam bab ini, penulis menguraikan beberapa gambaran umum permasalahan yang ditulis dalam judul penelitian, latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu, kerangka teori dan kerangka konseptual.

¹⁵ Boedi Harsono, Djambatan, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, 2002, hlm.138

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini, penulis akan menguraikan mengenai tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, administrasi pertanahan, fungsi dan wewenang kantor Pertanahan, dan yang terakhir fungsi dan wewenang PPAT.

BAB III: METODE PENELITIAN

Dalam bab ini, penulis akan mamaparkan tentang jenis penelitian, sumber data, lokasi penelitian, pendekatan penelitian, variable penelitian, teknik pengumpulan data, populasi, sampling, teknik sampling dan teknik analisis data.

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini pertama penulis akan memaparkan tentang prosedur pelaksanaan pemeriksaan data *checking* sertipikat secara *online* di kantor PPAT kota Malang, kendala yang dihadapi PPAT dalam proses *checking* sertipikat secara *online* di kantor Kementerian ATR/BPN kota Malang dan upaya *problem solving checking* sertipikat secara *online* terhadap pencegahan terjadinya sengketa oleh PPAT kota Malang.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini penulis akan menuliskan kesimpulan hasil penelitian terkait prosedur pelaksanaan pemeriksaan data *checking* sertipikat secara *online* di kantor PPAT kota Malang, kendala yang dihadapi PPAT dalam proses *checking* sertipikat secara *online* di kantor Kementerian ATR/BPN kota Malang dan upaya *problem solving checking* sertipikat secara *online* terhadap pencegahan terjadinya sengketa oleh PPAT kota Malang. Serta berisikan saran-saran yang diberikan penulis.



BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari pembahasan sebelumnya, dapat ditarik beberapa kesimpulan oleh penulis sebagai berikut;

1. Prosedur pelaksanaan pemeriksaan data *checking* sertipikat secara *online* yang dilakukan PPAT yaitu melalui Aplikasi Mitra Kementerian memasukan data sesuai sertipikat antara lain provinsi, kabupaten/kota, kecamatan, desa dan nomor hak, data validasi dapat berupa NIB, nomor seri sertipikat atau nomor surat ukur, mengunggah hasil pindai (*scan*) surat permohonan, sertipikat asli, NIK pemilik bidang tanah dan surat kuasa permohonan, Membuat pernyataan mengenai keaslian sertipikat, dan menyatakan bahwa nama yang tercantum dalam Sertipikat merupakan pemegang hak yang sebenarnya dan beriktikad baik serta bertanggung jawab sepenuhnya atas penggunaan data yang diakses. Setelah permohonan diterima, maka sistem elektronik akan menerbitkan surat perintah setor biaya layanan, yang memuat nomor berkas dan tanggal pendaftaran, nama pemohon, kode billing pembayaran. Setelah pembayaran terkonfirmasi oleh sistem elektronik, maka permohonan diproses oleh pelaksana di kantor Pertanahan. Selanjutnya pelaksana di kantor Pertanahan memeriksa kelengkapan berkas permohonan, validitas data dan kesesuaian informasi yang dimiliki oleh kantor Pertanahan. Setelah disahkan oleh pejabat yang berwenang, sistem elektronik akan menerbitkan hasil layanan Pengecekan sertipikat secara Elektronik.

2. Kendala yang dihadapi PPAT dalam proses *checking* sertipikat secara *online* yaitu :
 - a. Terdapat kesalahan pada hasil pengecekan sertifikat hak atas tanah dengan fisik sertipikat asli. Kesalahan tersebut dapat berupa kesalahan pada data-data fisik maupun yuridis.
 - b. Dalam pengaplikasiannya sering terjadi *system maintenance* (perawatan sistem), tumpang tindih bidang, sehingga perlu konfirmasi datang ke kantor Kementerian ATR/BPN.
 - c. Hasil pengecekan sertipikat secara elektronik terdapat Hak Tanggungan padahal pada waktu sebelumnya sudah di lakukan proses penghapusan Hak Tanggungan (Roya).
 - d. Hasil pengecekan sertipikat secara elektronik terdapat Hak Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) terhutang setelah proses peralihan hak karena waris, hal tersebut sering terjadi padahal pada waktu peralihan hak waris sudah dibayarkan secara lunas pada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA).
3. Upaya *problem solving checking* sertipikat secara *online* terhadap pencegahan terjadinya sengketa terdapat yaitu :
 - a. Permasalah tidak sesuainya hasil pengecekan sertipikat dengan sertipikat aslinya dapat di selesaikan secara prosedural, yang pertama dengan datang ke kantor Kementerian ATR/BPN. Dimana langkah awal yang dilakukan yaitu PPAT menyiapkan berkas yang memiliki permasalahan tersebut.

- b. Upaya yang dapat dilakukan dalam penyelesaian permasalahan *system maintenance* (perawatan sistem) dikarenakan terlalu banyak yang mengakses untuk melakukan pengecekan secara *online* menjadi terhambat dalam proses pengecekan sertipikat, sehingga diperlukan waktu-waktu khusus dalam melakukan pengecekan selain itu juga diperlukan jaringan internet yang memadai.
- c. Upaya hukum yang dapat dilakukan ketika hasil pengecekan masih dibebani Hak Tanggungan dengan cara konfirmasi ke kantor Kementerian ATR/BPN dengan mencocokkan sertipikat dengan buku tanah, jika buku tanah tidak sesuai maka harus konfirmasi ke Bank yang bersangkutan untuk meminta surat bukti lunas untuk dasar penghapusan Hak Tanggungan.
- d. Upaya yang dapat dilakukan dalam penyelesaian permasalahan ketidaksesuaian data yuridis antara hasil pengecekan secara *online* dengan sertipikat aslinya karena BPHTB terhutang dapat dilakukan upaya hukum dengan mencocokkan dengan buku tanah pada kantor kementerian ATR/BPN dengan melakukan pendaftaran berkas pencatatan pelunasan BPHTB terhutang di loket kantor Kementerian ATR/BPN.

B. Saran

Berdasarkan uraian dari pembahasan sebelumnya, penulis dapat memberikan saran sebagai berikut;

1. Perkembangan teknologi di era digitalisasi bergerak begitu cepat, semua bidang tak terkecuali insan hukum dan pelayanan publik dibidang pertanahan dituntut untuk bisa beradaptasi. Kecanggihan teknologi yang telah ada menawarkan kemudahan-kemudahan dalam pelaksanaan suatu pelayanan. Dan sebagai pelayan publik dibidang pertanahan harus selalu mempersiapkan diri untuk bisa memberikan pelayanan yang baik di era digital seperti sekarang, sehingga dapat meminimalisir kesalahan-kesalahan yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Untuk menjamin kepastian hukum terhadap pengecekan sertipikat secara *online*/elektronik, sebaiknya pihak kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan lebih profesional sehingga permasalahan tidak sesuainya hasil pengecekan sertipikat dengan data asli fisik sertipikat tidak terulang kembali.
3. Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) bersama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus saling bersinergi dalam perbaikan dan peningkatan layanan komputerisasi pertanahan. Sehingga dapat menghasilkan kualitas pelayanan yang baik dari segi sistem dan pelaksanaan pengecekan sertipikat di era digitalisasi.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutredi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika 2018
- Achmad Ali, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan 1 Pemberian Hak Atas Tanah Negara*, Cetakan Pertama, Jakarta: Prestasi Pustaka
- , *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Volume 1 Pemahaman Awal, Kencana, Jakarta, 2009
- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (suatu kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002
- A.P.Perlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia* (berdasarkan PP.No.24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998) Cetakan Pertama, Bandung: CV Mandar Maju, 1999
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksananya jilid I, hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta: edisi Revisi 1999
- , Djambatan, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, 2002
- Comy R. Setiawan, *Metode Penelitian Kualitatif-Jenis, Karakter, dan Keunggulannya*, Jakarta: Grasindo, 2010
- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985
- Dyah Octorina Susanti Dan A'an Effendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014
- E.Y Kanter dan S.R Sianturi, *Asas-asas Hukum Pidana dan Penerapannya*, Jakarta, Gunung Mulia, 1982
- Habib Adjie, *Merajut Dalam Pemikiran Dunia Notaris & PPAT*, Jakarta: Citra Aditya
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola 2003
- I Ketut Oka Setiawan (a), *Hukum Agraria*, Jakarta : Universitas Pancasila, 2020

- JJJ.M. Wuisman, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 1996
- Khairina, *Sertifikat Cacat Hukum dalam Hukum Pertanahan di Indonesia*, *Jurnis*, Volume 13, Nomor 1, Juni 2014
- Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum: Perspektif Ilmu Sosial*, Diterjemahkan oleh M. Khozim, Nusa Media, Bandung, 2009
- Mohammad, Yamin Lubis dan Abdur Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Bandung* : Mandar Maju, 2008
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-akta Tanah*, Yogyakarta: Karya Media, 2014
- M. Solly Lubis, *Fisafat Ilmu Dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, UI-Press, Jakarta, 1986
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty, 2003
- Sudik, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cetakan Kelima, Universitas Universitas Atmajaya, Yogyakarta, 2010
- Sugiono, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfa Beta, Bandung, 1983
- Sumadi Suryabarata, *Metodologi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998
- Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Alumni, Bandung, 1994
- Suratman, Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta CV, 2015
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tamah*, Prenada Media Group, Jakarta: 2014
- Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan, Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 LN Tahun 1960 No. 104, TLN No. 2043

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, LN Tahun 2008 No. 58, TLN No. 4843

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik LN Tahun 2008 No. 61, TLN No. 4846

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan LN Tahun 2014 No. 292, TLN No. 5601

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang

Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.05/2021 tentang Tata Cara Pembayaran Atas Transaksi Pengembalian Penerimaan Negara

Petunjuk Teknis Nomor 5/Juknis-100.HK.02/VIII/2021 tentang Layanan Informasi Pertanahan dan Tata Ruang Secara Elektronik.

Jurnal

Media Indonesia, “Mitigasi Dampak Korona, Kementerian ATR/BPN Berikan Stimulus”, diakses dari (<https://mediaindonesia.com/read/detail/305163-mitigasi-dampak-koronakementerian-atrbpn-berikan-stimulus>)

Khairina, *Sertifikat Cacat Hukum dalam Hukum Pertanahan di Indonesia*, Jurnis, Volume 13, Nomor 1, Juni 2014

Internet

Aplikasi Layanan Mandiri, diakses dari (<https://htel.atrbpn.go.id>)

Media Indonesia, “Mitigasi Dampak Korona, Kementerian ATR/BPN Berikan Stimulus”, diakses dari <https://mediaindonesia.com/read/detail/305163-mitigasi-dampak-koronakementerian-atrbpn-berikan-stimulus>, diakses pada tanggal 22 April 2022 pukul 21.21 WIB

<https://saintif.com/administrasi/> diakses pada tanggal 10 Juni 2022, pukul 10.33 WIB

https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional#Tugas_dan_Fungsi.
diakses pada hari Sabtu 27 Maret 2021, Pukul 11:00 WIB

<https://journal.ipb.ac.id/index.php/jabm/article/view/12650/9662> diakses pada hari
Jumat tanggal 10 Juni 2022, pukul 15.00 WIB