

**ANALISIS KEGIATAN PENGECEKAN SERTIPIKAT DALAM
RANGKA PENDAFTARAN PERALIHAN HAK AKIBAT
PERISTIWA HUKUM PADA KANTOR PERTANAHAN
KOTA TANGERANG SELATAN**

Maharani Cantika Sulaiman
ranrania212@gmail.com
Universitas Tarumanagara

Abstrak: Artikel atau tulisan ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Masalah difokuskan pada sistem pendaftaran hak atas tanah, dalam pencatatannya yaitu menguraikan suatu ringkasan yang detail mengenai terjadinya kepemilikan milik dan perubahannya, atau transaksi lain yang mempengaruhi suatu hak milik. Guna mendekati masalah ini dipergunakan acuan teori dari beberapa sumber diantaranya ialah (1) teori perlindungan hukum; (2) teori kepastian hukum. Data-data dikumpulkan melalui beberapa sumber seperti wawancara, hasil observasi, kejadian atau hasil pengujian benda ataupun dokumen-dokumen berupa buku, jurnal, catatan ataupun arsip lainnya yang memiliki keterkaitan dan dianalisis secara kualitatif. Kajian ini menyimpulkan bahwa berdasarkan urgensi dari permasalahan sistem pengecekan serta pendaftaran sertipikat hak atas tanah dilakukan menggunakan sistem elektronik. Pelaksanaan pengecekan sertipikat dilakukan oleh PPAT sebelum dilakukannya pembuatan akta yang menjadi dasar perbuatan hukum peralihan/pembebanan hak atas tanah. PPAT memiliki kewenangan dalam melakukan pengecekan, pengkopian, pengesahan, pendaftaran atas sertipikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA PP No. 24 Tahun 1997 dan PP No. 37 Tahun 1998. Adapun luaran dari sistem ini ialah berupa dokumen yang tercetak dalam bentuk elektronik. Dalam hal ini, dokumen elektronik yang dimaksud sertipikat elektronik atau sertipikat-el.

Kata Kunci: Pertambangan, Wisata, Danau Pading, Bangka Tengah, Pokdarwis.

***Abstract:** This article aims to find out how land registration activities are carried out by the Government for the benefit of the people in order to guarantee legal certainty in the land sector. The problem focuses on the land rights registration system, the recording of which describes a detailed summary regarding the occurrence of property ownership and changes thereto, or other transactions that affect a property right. In order to approach this problem, theoretical references from several sources are used, including (1) legal protection theory; (2) theory of legal certainty. Data is collected through several sources such as interviews, observation results, events or test results of objects or documents in the form of books, journals, notes or other archives that are related and analyzed qualitatively. This study concludes that based on the urgency of the problem, the system for checking and registering land title certificates is carried out using an electronic system. The certificate check is carried out by the PPAT before the deed is made which is the basis for the legal act of transferring/assigning land rights. PPAT has the authority to check, copy, validate and register land title certificates as regulated in UUPA PP No. 24 of 1997 and PP no. 37 of 1998. The output of this system is in the form of printed documents in electronic form. In this case, the electronic document referred to is an electronic certificate or e-certificate.*

Keywords: Certificate Checking, Transfer of Land Rights, Legal Events, Land Office.

PENDAHULUAN

Indonesia adalah negara hukum. Hal ini tercermin dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang secara tegas menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara hukum”. Salah satu asas yang berkaitan erat dengan aspek pertanahan adalah Asas Kepastian Hukum dimana masyarakat sangat membutuhkan kepastian hukum terkait dengan bidang tanah yang dimilikinya. Hal tersebut dapat diwujudkan dengan adanya surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat atau yang lebih dikenal dengan Sertipikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Subyek hukum dalam pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam rangka pembuatan akta yang berada di wilayah kabupaten/kota. Maka sebagai bentuk penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh subyek hukum, pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional akan mengeluarkan sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sistem pendaftaran hak atas tanah, dalam pencatatannya yaitu menguraikan suatu ringkasan yang detail mengenai terjadinya kepemilikan milik dan perubahannya, atau transaksi lain yang mempengaruhi suatu hak milik. Menurut A.P. Perlindungan, Pendaftaran tanah berasal dari kata cadastre yaitu suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), yang menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti kepemilikan/penguasaan tanah serta merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Data fisik maupun data yuridis 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, sebagaimana yang tercantum dalam penjelasan Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penyesuaian data fisik dan yuridis kemudian dikenal dengan proses Pengecekan sertipikat.

Pengecekan sertipikat dilakukan oleh PPAT selaku pejabat yang berwenang membuat akta untuk setiap perbuatan hukum yang mengakibatkan peralihan hak dan bertujuan untuk memastikan bahwa tanah yang akan dijadikan obyek peralihan tidak dalam sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang. Permasalahan dalam penelitian ini ialah bagaimana konsekuensi hukum jika tidak melakukan pengecekan sertipikat atas peralihan hak serta apakah kegiatan pengecekan sertipikat dalam rangka peralihan hak akibat peristiwa hukum pada Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tujuan dari penelitian ini ialah untuk mengetahui apakah terdapat konsekuensi hukum jika tidak melakukan pengecekan sertipikat serta untuk mengetahui sistem pengecekan sertipikat dalam rangka peralihan hak akibat peristiwa hukum pada Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan.

Adapun teori yang penulis gunakan adalah sebagai berikut: (1) Teori perlindungan hukum, peneliti menggunakan teori perlindungan hukum dengan alasan bahwa hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan kekuasaannya kepadanya, untuk bertindak dalam rangka kepentingannya, dan kepentingan itu merupakan sasaran hak. Perlindungan hukum yang ditempuh melalui suatu legislasi memiliki asas hukum yang mendasarinya. Demikian pula perlindungan hukum yang ditempuh melalui upaya pembuatan dan pencantuman langkah-langkah melalui legislasi yang memiliki tujuan, ruang lingkup direncanakan melalui strategi dan kebijakan. Semua hal itu dapat dijumpai dalam setiap legislasi yang utama diadakan dengan persamaan tujuan yaitu perlindungan hukum; serta (2) Teori kepastian hukum, kepastian

hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan sistem penelitian normative yakni penelitian yang mengacu pada analisis norma hukum, baik hukum dalam arti peraturan perundang-undangan pemahaman yang mendalam mengenai norma-norma dengan berdasarkan Undang-Undang. Kemudian secara sistematis disusun dan disajikan dalam bentuk deskriptif analitis. Sumber data yang digunakan ialah (1) data primer yakni data yang bersumber secara langsung dari sumber aslinya yang berupa wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok (orang) maupun hasil observasi dari suatu obyek, kejadian atau hasil pengujian (benda); (2) data sekunder yakni sumber data penelitian yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung yang berupa buku, catatan, bukti yang telah ada, atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum; serta (3) dokumen dan arsip dokumen yang relevan dengan penelitian.

Kegiatan pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan terhadap data sekunder, dengan membaca buku-buku, disertasi, dan melakukan wawancara kepada narasumber yang berhubungan dengan membuat kuisisioner. Kemudian data yang telah didapatkan dilakukan analisis secara kualitatif. Analisis data dilakukan dengan mengorganisasikan data, menjabarkannya kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari dan membuat kesimpulan yang dapat diceritakan kepada orang lain. Instrumen penelitian berupa kuisisioner, wawancara, observasi, serta diskusi kelompok terfokus. Pengambilan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan pemahaman deduktif, artinya adalah metode menarik kesimpulan yang bersifat khusus dari pernyataan-pernyataan yang sifatnya umum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Prosedur Pengecekan Sertipikat Elektronik dalam Rangka Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pejabat Umum yang Berwenang melakukan Pengecekan

Pejabat umum yang berhak melakukan pengecekan terhadap sertipikat hak tanah ialah PPAT dan Notaris, sesuai dengan yang termuat dalam perundang-undangan yang menyebutkan bahwa PPAT dan Notaris memiliki kewenangan membuat akta otentik tertentu, yang membedakan keduanya ialah adanya Landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT diatur dalam UUPA PP No. 24 Tahun 1997 dan PP No. 37 Tahun 1998, sedangkan Pejabat Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat Undang-Undang No. 30 Tahun 2004). Perbedaan tersebut memiliki gambaran yang jelas dari lembaga hukum yang bertanggung jawab untuk mengangkat serta memberhentikan, tugas dan kewenangannya dalam rangka pembuatan akta-akta otentik tertentu, serta sistem pembinaan dan pengawasan Notaris dan PPAT.

Berdasarkan Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan bahwa:

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT ialah pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yaitu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- 2) PPAT Sementara ialah pejabat Pemerintah yang ditunjuk berdasarkan jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT yakni membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- 3) PPAT Khusus ialah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk berdasarkan jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka

pelaksanaan program atau tugas dari Pemerintah tertentu.

PPAT melakukan tugas dan kewenangannya dengan melalui sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi absolute) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan.

Dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa yang dapat diangkat sebagai pejabat adalah:

- 1) Notaris;
- 2) Pegawai-pegawai serta bekas pegawai yang ada didalam lingkungan Departemen Agraria serta dipercaya memiliki pengetahuan lain yang cukup terkait peraturan-peraturan pendaftaran tanah serta peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan terkait persoalan peralihan hak atas tanah.
- 3) Para pegawai pamong praja yang telah melakukan tugas seorang pejabat.
- 4) Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam melakukan pengecekan terhadap sertipikat hak tanah ialah Notaris dan PPAT. PPAT dan Notaris memiliki kewenangan yang mutlak dalam membuat, mengecek, mengesahkan, mengkopi serta mencocokkan data asli terkait akta otentik dalam proses pengecekan sertipikat peralihan hak atas tanah tersebut.

2. Keabsahan Validitas Data Hasil Pengecekan melalui Sistem Elektronik

Pengecekan dilakukan secara langsung yakni dengan datang pada kantor pertanahan di beberapa wilayah kabupaten ataupun kota. Namun kini terdapat peralihan sistem pengecekan dari manual ke sistem elektronik guna memudahkan dalam pengecekan keabsahan validitas data yang di cek. Terdapat 4 (empat) layanan digital yang telah dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), yaitu Hak Tanggungan Elektronik, Roya, Pengecekan Sertipikat serta Zona Nilai Tanah (ZNT). Pemberlakuan sistem pengecekan melalui sistem elektronik ini 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).

Pengecekan sertipikat yang mulai diberlakukan dengan melalui sistem pengecekan elektronik yakni melalui website menyebutkan bahwa PPAT harus bertanggung jawab terhadap keaslian sertipikat yang diunggah kedalam sistem aplikasi, jika ternyata sertipikat yang diunggah kedalam sistem tersebut palsu, tentu saja hal ini akan menimbulkan masalah hukum untuk PPAT. Oleh karena itu pengecekan sertipikat melalui sistem pengecekan elektronik hanya dilakukan oleh PPAT saja, padahal PPAT sendiri tidak mengetahui atas sertipikat yang diterimanya dari klien asli atau palsu.

Pengecekan terhadap sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun melalui sistem pengecekan langsung pada kantor pertanahan yang dilakukan secara manual sesuai dengan prosedur, maka fisik asli pada sertipikat tersebut akan tertera tulisan/cap kalimat keterangan dari kantor pertanahan setempat “Telah diperiksa dan sesuai dengan buku tanah pada kantor pertanahan Kota/Kabupaten....., yang di mohon oleh.....selaku PPAT, tanggal.....”, dalam hal ini PPAT menyerahkan sepenuhnya keabsahan validitas data hasil pengecekan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tersebut kepada instansi BPN. Bukti cap kalimat tersebut memberikan kepastian terhadap keabsahan sertipikat sehingga instansi BPN dipercaya telah melakukan pembenaran informasi melalui verifikasi data fisik serta data yuridis pada sertipikat tersebut.

Proses Layanan Pengecekan Sertipikat Tanah Secara Elektronik

Layanan Pengecekan Sertipikat dilakukan dengan melakukan pemeriksaan mengenai kesesuaian

Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Layanan Pengecekan Sertipikat bertujuan untuk memastikan Kesesuaian Data Fisik dan Data Yuridis pada Sertipikat dengan data yang ada pada pangkalan data. Pelaksanaan pengecekan sertipikat dilakukan oleh PPAT sebelum dilaksanakannya pembuatan akta yang menjadi dasar perbuatan hukum peralihan/pembebanan hak atas tanah. Pelayanan pengecekan sertipikat dilaksanakan dengan menggunakan dana yang bersumber dari masyarakat sendiri (pemohon) sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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.

Pengguna yang dapat mendaftarkan pada aplikasi yang disediakan oleh Kementerian, antara lain:

a) Perorangan; b) PPAT; c) Badan Hukum; d) Instansi Pemerintah; e) Pihak lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik dapat diakses oleh :

- a) Pemohon yang telah terdaftar sebagai pengguna pada aplikasi yang disediakan oleh Kementerian seperti Aplikasi Mitra Kementerian untuk pengguna PPAT, Badan Hukum dan Instansi Pemerintah, atau Aplikasi Sentuh Tanahku untuk pengguna perorangan, dengan mengajukan layanan melalui aplikasi; atau
- b) Pemohon yang belum terdaftar sebagai pengguna pada aplikasi yang disediakan oleh Kementerian, dengan mengajukan layanan langsung melalui Kantor Pertanahan.

Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik dapat diajukan melalui 2 (dua) cara yaitu:

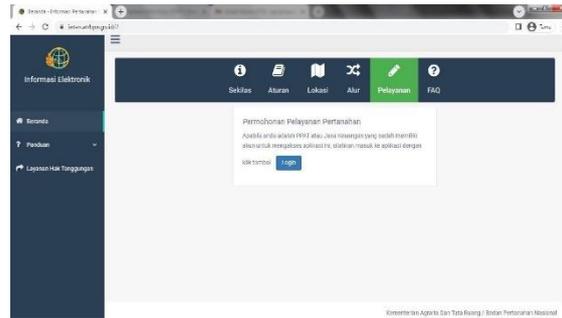
- a) Melalui Aplikasi Mitra Kementerian, untuk pemohon PPAT dalam rangka pembuatan akta PPAT; atau
- b) Melalui permohonan secara langsung di Kantor Pertanahan setempat, untuk pemohon pemegang Hak Atas Tanah.

Berdasarkan Petunjuk Teknis mengenai Layanan pengecekan sertipikat secara elektronik yang di keluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3/Juknis-HK.02/IV/2022 Tentang Layanan Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik, Layanan Pengecekan Sertipikat Elektronik :

- a) Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik dapat diajukan oleh PPAT atau pihak selain PPAT seperti perorangan, badan hukum, instansi pemerintah atau pihak lainnya yang berkepentingan yang merupakan pemegang hak atas tanah;
- b) Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik yang diajukan oleh PPAT merupakan bagian dari kewajiban PPAT sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan/peralihan atau pembebanan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- c) Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik yang diajukan oleh pihak selain PPAT tidak dapat dijadikan sebagai syarat pembuatan akta mengenai pemindahan/peralihan atau pembebanan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh PPAT;
- d) Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik dilakukan untuk memeriksa kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Layanan ini bertujuan untuk memastikan kesesuaian Data Fisik dan Data Yuridis pada Sertipikat dengan data yang ada pada pangkalan data;
- e) Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik tidak dapat dilakukan terhadap hak atas tanah yang telah hapus, jangka waktunya sudah berakhir, dibatalkan atau dilepaskan haknya.

Proses Layanan Pengecekan Sertipikat Tanah Secara Elektronik dengan Pemohon PPAT

- a) Buka alamat website : <https://intan.atrbpn.go.id/>, lalu masuk menu Pelayanan, kemudian login



Gambar 1

Tampilan Halaman Pelayanan website : <https://intan.atrbpn.go.id/>

Dalam laman website termuat catatan log in yang harus diberikan atau diisi oleh pemilik sertipikat. Log in ke dalam website dapat dilakukan dengan mengklik laman Pelayanan serta klik bagian log in berwarna biru. Log in harus menggunakan akun kepemilikan yang sah terkait sertipikat hak atas tanah yang ingin dilakukan pengecekan.

b) Masukkan nama pengguna atau user dan password

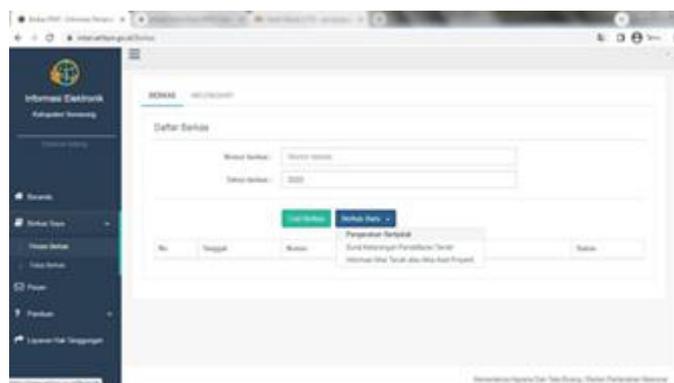


Gambar 2

Tampilan Halaman Pelayanan website : <https://intan.atrbpn.go.id/>

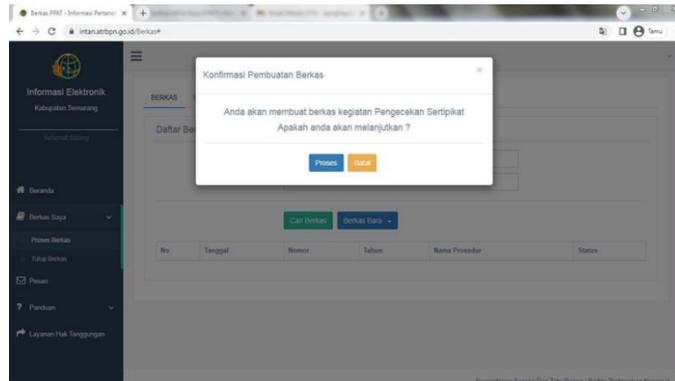
Setelah menuju menu log in, peserta dapat memasukkan username beserta password yang benar untuk dapat mengakses laman pengecekan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pastikan untuk memasukkan username beserta password dengan benar agar tidak terulang beberapa kali bahkan sampai terjadinya blokir pada akun kepemilikan tersebut.

c) Masuk menu Berkas Saya, klik Proses Berkas, klik Berkas Baru, lalu pilih Pengecekan Sertipikat, dan klik Proses



Gambar 3

Tampilan Halaman Pelayanan website : <https://intan.atrbpn.go.id/>



Gambar 4

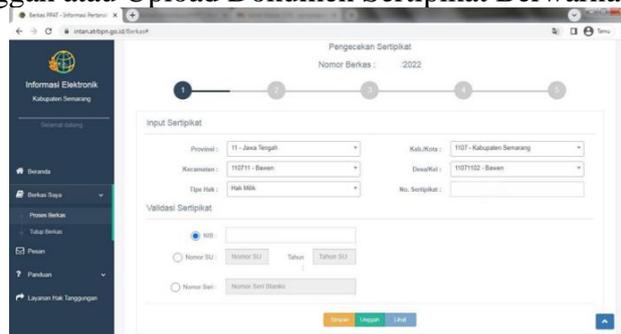
Tampilan Halaman Pelayanan website : <https://intan.atrbpn.go.id/>

Setelah memasukkan berkas pada laman layanan website maka tunggu selama beberapa menit untuk menyelesaikan proses dari pengecekan yang dilakukan terhadap berkas yang ingin dicek tersebut. Sistem pengecekan mungkin akan berlangsung selama beberapa menit sehingga kita tidak boleh keluar dari laman tersebut hingga sistem yang melakukan pengecekan telah selesai melakukan proses pengecekannya.

d) Input data data sertipikat, antara lain :

- 1) Provinsi;
- 2) kabupaten/Kota;
- 3) Kecamatan;
- 4) Kelurahan;
- 5) Tipe Hak;
- 6) Nomor Sertipikat;

Lalu klik Simpan dan Unggah atau Upload Dokumen Sertipikat Berwarna



Gambar 5

Tampilan Halaman Pelayanan website : <https://intan.atrbpn.go.id/>



Gambar 6

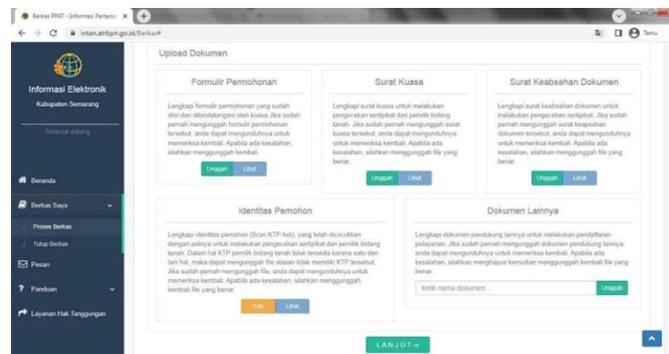
Tampilan Halaman Pelayanan website : <https://intan.atrbpn.go.id/>

Dokumen yang diunggah berupa sertipikat berwarna yang dimiliki, sebelum itu lakukanlah input terhadap data kepemilikan yang diminta dengan lengkap dan benar untuk pengecekan yang valid maka ikuti instruksi dengan benar. Kemudian klik simpan maka dokumen yang telah diunggah akan tersimpan otomatis ke dalam sistem.

e) Unggah atau Upload Dokumen, meliputi :

- 1) Formulir Permohonan;
- 2) Surat Kuasa;
- 3) Surat Keabsahan Dokumen;
- 4) Identitas Pemohon;
- 5) Surat Tugas;
- 6) Sertipikat.

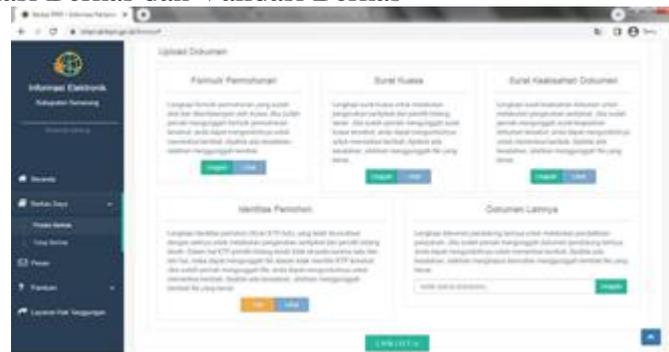
Setelah itu, klik Lanjut.



Gambar 7

Tampilan Halaman Pelayanan website : <https://intan.atrbpn.go.id/>

f) Selanjutnya Konfirmasi Berkas dan Validasi Berkas



Gambar 8

Tampilan Halaman Pelayanan website : <https://intan.atrbpn.go.id/>

Setelah semua berkas telah diunggah maka pastikan kebenaran dokumen dengan melakukan validitas berkas tersebut. Kemudian tunggu beberapa saat untuk dilakukannya validasi terhadap data kepemilikan tersebut. Validitas data dapat dilihat melalui centang terhadap informasi yang telah diunggah pada laman tersebut. Apabila berkas telah berhasil divalidasi serta telah terdapat ke sesuaian data maka langkah selanjutnya ialah klik pernyataan terhadap kesesuaian data lalu klik lanjut.

g) Apabila berkas sudah di validasi, klik Pernyataan Kesesuaian Data, lalu klik Lanjut



Gambar 9

Tampilan Halaman Pelayanan website : <https://intan.atrbpn.go.id/>

h) Setelah permohonan diterima, maka secara otomatis dalam Sistem Elektronik akan menerbitkan Surat Perintah Setor (SPS) biaya layanan, Pemohon harus wajib melakukan pembayaran melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari kalender sejak surat perintah setor diterbitkan. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak melakukan pembayaran maka berkas permohonan dibatalkan secara otomatis oleh Sistem Elektronik dan Pemohon dapat mengajukan permohonan baru.



Gambar 10

Tampilan Halaman Pelayanan website : <https://intan.atrbpn.go.id/>

i) Setelah dilakukannya pembayaran, Status Pembayaran memuat informasi tentang Nomor NTPN, Tanggal Pembayaran, Jumlah Pembayaran, Nama Wajib Bayar, Kode Billing, Tanggal Kode Billing, Kadaluarsa Kode Billing. Pembayaran harus dilakukan sesuai dengan tenggak jatuh tempo serta arahan yang ada dalam laman website tersebut, hal ini berguna untuk menghindari ketidakabsahan data yang telah didapatkan.



Gambar 11

Tampilan Halaman Pelayanan website : <https://intan.atrbpn.go.id/>

j) Apabila muncul notifikasi ini, maka harus menunggu hasil dari BPN, kalau ada perbaikan, maka dalam waktu 7 hari harus segera dilakukan perbaikan, apabila lewat dari 7 hari, maka akan di tolak

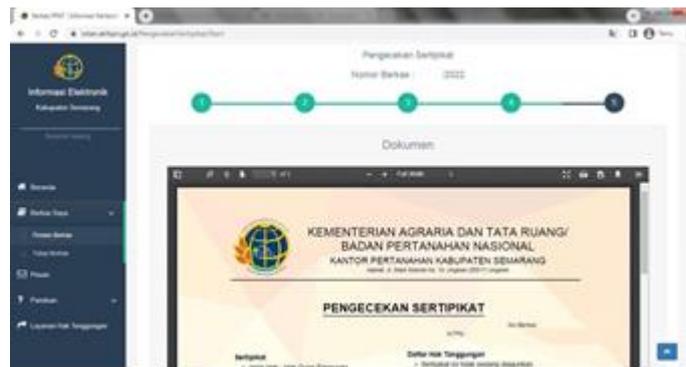
dan harus input dari awal.



Gambar 12

Tampilan Halaman Pelayanan website : <https://intan.atrbpn.go.id/>

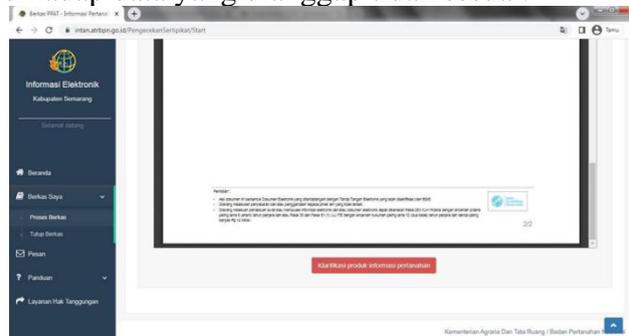
- k) Terbitan Hasil sertipikat, lalu dilakukan pengecekan kesesuaian data hasil pengecekan dengan dokumen-dokumen yang telah di Upload pada saat dilakukannya proses pengecekan sertipikat secara elektronik.



Gambar 13

Tampilan Halaman Pelayanan website : <https://intan.atrbpn.go.id/>

- l) Apabila ada data yang tidak sesuai maka klik Klarifikasi Produk Informasi Pertanahan dan ajukan perbaikan secepatnya terhadap data yang dianggap tidak sesuai.



Gambar 14

Tampilan Halaman Pelayanan website : <https://intan.atrbpn.go.id/>

Efektivitas Pengecekan Sertipikat secara Elektronik dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Efektivitas dalam sistem pengecekan sertipikat secara elektronik masih menjadi perhatian. Efektif menjadi sumber informasi serta landasan secara yuridis bagi berbagai pihak yang memiliki kepentingan terkait hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, sudah sepatutnya efektivitas dari pelaksanaan pengecekan secara elektronik ini ditelusuri secara lebih jauh.

No	Kelurahan	Jumlah Bidang Hasil Sensus	Berkas Masuk	Persentase (%)
1	Ciputat	4.549	724	15,91
2	Sarua	12.498	1.357	10,86
3	Sarua Indah	6.404	1.500	23,42
4	Jombang	10.278	936	9,11
5	Sawah	9.979	1.280	12,83
6	Sawah Baru	8.285	1.435	17,32
7	Cipayung	7.495	1.044	13,93
Jumlah		59.488	8.276	14,77

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, diolah, Tahun 2017

Gambar 15

Hasil Presentasi Bidang Sensus terkait Legalitas Ha atas Tanah

Melalui data hasil tahun 2017 tersebut, dapat dikatakan bahwa masih terdapat adanya kelurahan yang tidak semua bidang tanahnya diajukan permohonan. Maka dari data tersebut dapat dikemukakan bahwa Kota Tangerang Selatan masih memiliki kompleksitas yang tinggi dalam permasalahan tanah. Namun beberapa hal utama yang menjadi terjadinya hal ini ialah: (1) penggunaan serta penguasaan hak atas tanah; (2) keabsahan pada suatu hak atas tanah; (3) prosedur pemberian serta pendaftaran hak tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti yang sah atas tanah tersebut.

Selanjutnya, setelah adanya pengecekan secara elektronik yang dilakukan pada dasarnya telah efektif untuk melakukan pencegahan terjadinya sengketa ataupun ketidakjelasan kepemilikan terhadap tanah tersebut. Menurut peneliti, berdasarkan beberapa hal tersebut di atas masih terdapat celah dimana pengecekan akan berdampak menjadi tidak efektif dengan memberikan kepastian hukum terhadap data yuridis maupun data fisik sertipikat hak atas tanah tersebut.

Kemudian, adanya tolak ukur terhadap kepuasan kualitas dalam pelayanan bukan hanya dari pihak yang melakukan pelayanan namun juga dari penerima layanan tersebut. Kepuasan yang dirasakan oleh masyarakat merupakan salah satu faktor penentu dalam menentukan suatu kualitas pelayanan. Hal ini dapat dikatakan bahwa dalam menciptakan suatu kepuasan masyarakat terhadap layanan publik yang diberikan maka harus ada peningkatan yang diberikan dalam sistem layanan agar lebih baik, maju dan mencerminkan pelayanan yang prima.

Implementasi dari strategi ini kemudian memberikan pengaruh yang cukup baik secara langsung pada bidang tanah yang akan dan telah didaftarkan. Sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah yang menyatakan bahwa tanah yang sudah ditetapkan atasnya akan menjadi hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas rumah susun, hak tanggungan atau tanah wakaf yang didaftarkan melalui sistem elektronik dan diterbitkan dalam bentuk sertipikat-el.

KESIMPULAN

Berdasarkan urgensi dari permasalahan sistem pengecekan serta pendaftaran sertipikat hak atas tanah dilakukan menggunakan sistem elektronik. Pelaksanaan pengecekan sertipikat dilakukan oleh PPAT sebelum dilakukannya pembuatan akta yang menjadi dasar pembuatan hukum peralihan/pembebanan hak atas tanah. PPAT memiliki kewenangan dalam melakukan pengecekan, pengkopian, pengesahan, pendaftaran atas sertipikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA PP No. 24 Tahun 1997 dan PP No. 37 Tahun 1998. Adapun luaran dari sistem ini ialah berupa dokumen yang tercetak dalam bentuk elektronik. Dalam hal ini, dokumen elektronik yang dimaksud sertipikat elektronik atau sertipikat-el.

DAFTAR PUSTAKA

- Burhan Bungin, *Metode Penelitian Sosial, Format-format Kuantitatif dan kualitatif.* (Surabaya: Airlangga University Press, 2001), hal. 129
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum,* Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, h.59
- Djam'an Satori, Aan Qomariah dan Riduwan, *Metode Penelitian Kualitatif.* (Bandung: Alfabet, 2009), hal. 145
- Husein Umar, *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis.* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 49
- Lexy J. Moleyong, *Metodologi Penelitian ..,* hal. 248
- Lexy J. Moleyong, *Metodologi Penelitian ...*hal. 297
- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum,* Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, h.23
- Sugiono, *Penelitian Kualitatif,..,* hal. 243 <https://penerbitbukudeepublish.com/ruang-lingkup-penelitian/>