



KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH MELALUI PEJABAT PPAT SECARA ONLINE PENGGUNAAN APLIKASI KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)

Aldani Alam¹, Joko Sriwidodo², Anriz Nazaruddin Halim³

¹Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

²Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

³Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

E-mail: 2019010461091@pascajayabaya.ac.id¹

Article History:

Received: 29-07-2023

Revised: 04-08-2023

Accepted: 10-08-2023

Keywords:

Land Registration, Legal Certainty And Measurement

Abstract: Land registration is an important legal process in the ownership of property. In many countries, land registration is done through the land registration agency or the National Land Agency (BPN). In Indonesia, land registration is carried out through an online system using the ATR/BPN application managed by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency. The issues raised are how the implementation of the online land registration system through the ATR/BPN application can ensure the legal certainty of land registration before PPAT and how the obstacles and challenges in the implementation of online land registration through the ATR/BPN application can affect the legal certainty of land registration before PPAT, the theory used by The Theory of legal certainty from Gustav Radbruch and the theory of authority from H.D Stoud. The method used in this study is normative legal research is legal research literature or secondary data with sources of primary, secondary and tertiary legal materials. The approach used legislation approach, case approach, conceptual approach and analytical approach. And legal material collection techniques are carried out by identifying and inventorying positive legal rules, book literature, journals and other legal material sources, for legal material analysis techniques (interpretation) grammatical interpretation, systematic interpretation and legal construction methods. From the results of the study it can be obtained that the online land registration system through the ATR/BPN application has the potential to increase the legal certainty of registration in the presence of PPAT. However, it takes a holistic effort to overcome technical and legal challenges, so this system supports the creation of a more reliable and transparent land registry and the constraints and challenges in online land registration through the ATR/BPN application can affect legal certainty. However, the right solutions and collaboration can overcome these barriers. Mature implementation and effective solutions will maintain legal certainty and provide positive benefits in property transactions in the future.

PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah adalah proses hukum yang penting dalam kepemilikan properti. Dalam banyak negara, pendaftaran tanah dilakukan melalui lembaga pendaftaran tanah atau Badan Pertanahan Nasional (BPN). Di Indonesia, pendaftaran tanah dilakukan melalui sistem online menggunakan aplikasi ATR/BPN yang dikelola oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Dalam pendaftaran tanah, kepastian hukum sangat penting. Kepastian hukum mengacu pada keyakinan bahwa hukum diterapkan dengan konsisten dan adil, dan bahwa hak-hak yang terkait dengan kepemilikan tanah diakui secara resmi.

Dalam sistem online menggunakan aplikasi ATR/BPN, kepastian hukum dijamin oleh berbagai aturan dan regulasi yang mengatur proses pendaftaran tanah. Pada umumnya, pendaftaran tanah melalui sistem online menggunakan aplikasi ATR/BPN melibatkan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah seseorang yang memiliki kewenangan untuk membuat akta jual beli tanah dan hak atas tanah serta melakukan pendaftaran tanah. Dalam melakukan pendaftaran tanah, PPAT harus memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan telah lengkap dan sesuai dengan aturan yang berlaku.

Dalam sistem online menggunakan aplikasi ATR/BPN, setiap transaksi pendaftaran tanah akan dicatat secara elektronik. Data tersebut akan disimpan di database BPN dan dapat diakses oleh pihak yang berwenang seperti pihak berwenang di BPN, notaris, bank, pengacara dan pihak lain yang memiliki kepentingan. Melalui sistem online menggunakan aplikasi ATR/BPN, kepastian hukum pendaftaran tanah dapat terjamin dengan baik. Prosedur yang terstandarisasi dan aturan yang jelas membantu meminimalkan risiko kesalahan atau penyelewengan dalam proses pendaftaran tanah. Hal ini berarti bahwa para pemilik tanah dapat memiliki keyakinan yang lebih besar bahwa hak mereka diakui secara sah dan terlindungi.

PPAT bertugas untuk membuat akta jual beli dan akta pemberian hak atas tanah, serta mendaftarkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan setempat. Dalam sistem pendaftaran tanah secara online menggunakan aplikasi ATR/BPN, PPAT juga bertanggung jawab untuk melakukan pendaftaran tanah secara elektronik, yang meliputi pengisian formulir elektronik dan melampirkan dokumen pendukung secara elektronik. PPAT juga harus memastikan bahwa dokumen yang diunggah ke dalam aplikasi ATR/BPN sudah lengkap dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam pelaksanaannya, pendaftaran tanah secara online melalui aplikasi ATR/BPN dilakukan oleh PPAT dengan mengikuti prosedur dan persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak yang berwenang. Tahapan pertama dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara online menggunakan aplikasi ATR/BPN adalah persiapan dokumen-dokumen pendukung yang diperlukan dalam proses pendaftaran, seperti surat-surat tanah, bukti-bukti pembayaran, dan dokumen-dokumen lain yang relevan.

Setelah dokumen pendukung telah disiapkan, tahapan selanjutnya adalah mengakses aplikasi ATR/BPN untuk melakukan pendaftaran tanah secara elektronik.

PPAT harus melakukan login ke dalam aplikasi menggunakan akun yang telah didaftarkan sebelumnya. Setelah berhasil login, PPAT akan diarahkan ke halaman utama aplikasi yang berisi berbagai menu dan fitur untuk melakukan pendaftaran tanah.

Tahapan selanjutnya adalah mengisi formulir pendaftaran secara elektronik dengan memasukkan informasi tentang data tanah, data pemilik, dan data transaksi. Setelah selesai mengisi formulir, PPAT harus mengunggah dokumen-dokumen pendukung secara elektronik ke dalam aplikasi ATR/BPN.

Setelah semua dokumen terunggah dengan lengkap dan sesuai ketentuan, PPAT dapat menyelesaikan proses pendaftaran dengan mengirimkan formulir pendaftaran dan dokumen-dokumen pendukung yang telah diunggah melalui aplikasi ATR/BPN ke Kantor Pertanahan setempat.

Setelah pihak Kantor Pertanahan memverifikasi dan menyetujui dokumen yang telah diajukan, PPAT akan menerima konfirmasi melalui aplikasi ATR/BPN bahwa pendaftaran telah selesai dilakukan dan akta tanah elektronik telah terbit. Akta tanah elektronik tersebut kemudian dapat diunduh dan dicetak oleh pemilik tanah atau pihak yang berkepentingan lainnya.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara online melalui aplikasi ATR/BPN, terdapat kemungkinan munculnya beberapa masalah. Berikut adalah beberapa kemungkinan masalah yang dapat terjadi dalam pelaksanaannya:

1. Gangguan teknis: Dalam pelaksanaan pendaftaran online, masalah teknis seperti jaringan yang lambat atau gangguan server dapat menghambat proses pendaftaran dan menyebabkan kegagalan dalam pengiriman dokumen.
2. Ketidakcocokan data: Terkadang data yang dimasukkan dalam aplikasi tidak sesuai dengan data yang terdapat pada dokumen pendukung. Hal ini dapat menyebabkan penolakan pendaftaran atau perlu dilakukan perbaikan data sebelum pendaftaran dapat disetujui.
3. Masalah keamanan: Dalam pelaksanaan pendaftaran online, terdapat risiko keamanan yang perlu diperhatikan. Dokumen-dokumen yang diunggah dapat menjadi sasaran pencurian data atau serangan siber yang dapat mengancam keamanan dokumen dan informasi yang disimpan dalam aplikasi.
4. Ketidakjelasan aturan: Terkadang aturan dan persyaratan yang diberlakukan dalam aplikasi ATR/BPN masih terbilang baru dan belum terlalu jelas di masyarakat. Hal ini dapat menyebabkan PPAT atau pemilik tanah kesulitan dalam memahami aturan dan persyaratan yang berlaku dalam aplikasi.

Keterbatasan teknologi di beberapa wilayah di Indonesia dapat menyulitkan akses dan penggunaan aplikasi ATR/BPN, terutama bagi PPAT di wilayah terpencil atau sulit dijangkau.

Namun, pihak yang berwenang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara online melalui aplikasi ATR/BPN terus melakukan pengembangan dan perbaikan dalam sistem tersebut untuk meminimalkan kemungkinan terjadinya masalah dan memastikan efektivitas pelaksanaannya.

Kasus yang dijadikan acuan penelitian antara lain sebagai berikut :

1. Permohonan Pendaftaran tanah pertama kali melalui pengakuan hak yang dimohonkan oleh Saudara Achmad sudah dalam tahapan terbit pengumuman

namun ada pihak yang keberatan terhadap permohonan Pendaftaran tanah tersebut yang terletak di Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang;

2. Permohonan pendaftaran peralihan yang dimohonkan oleh Ahli Waris Almarhum Darius Ferdinand Sibuea namun Sertipikat sudah beralih kepada Purnawan Hardono.

LANDASAN TEORI

Teori Akibat Hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.

Teori kewenangan dikemukakan oleh H.D Stoud yang menjelaskan pengertian tentang teori kewenangan adalah teori yang mengkaji keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik. Ada dua unsur yang terkandung dalam pengertian konsep kewenangan yang dijelaskan oleh H.D Stoud yaitu adanya aturan-aturan hukum dan sifat hubungan hukum. sebelum kewenangan itu dilimpahkan kepada instansi yang melaksanakannya, maka terlebih dahulu harus ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, apakah dalam bentuk undang-undang, peraturan pemerintah maupun aturan yang lebih rendah tingkatannya.

METODE PENELITIAN

Menurut (Aslichati, 2008), Ilmu pengetahuan adalah pengetahuan yang diperoleh dengan cara atau metode ilmiah. Metode ilmiah yang dimaksud adalah penelitian yang dilakukan dengan prosedur atau langkah-langkah baku, yang disebut penelitian ilmiah. Mengingat pentingnya penelitian yang mana digunakan sebagai jalan atau proses untuk melakukan suatu penyelidikan terhadap suatu fenomena atau peristiwa hukum tertentu (Sugiono, 2009) Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif yang bertujuan untuk menemukan kesesuaian aturan hukum dengan norma hukum; kesesuaian norma hukum dengan prinsip hukum; dan kesesuaian tindakan dengan norma hukum atau prinsip hukum (Marzuki, 2010).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peneliti terdiri dari dua analisis yakni Analisis Implementasi Sistem Pendaftaran Tanah Secara Online Melalui Aplikasi ATR/BPN Dapat Memastikan Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Di Hadapan PPAT dan Kendala Dan Tantangan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Online Melalui Aplikasi ATR/BPN Dapat Mempengaruhi Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Di Hadapan PPAT

Implementasi Sistem Pendaftaran Tanah Secara Online Melalui Aplikasi ATR/BPN Dapat Memastikan Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Di Hadapan PPAT.

Dalam era digital saat ini, teknologi telah meresapi hampir setiap aspek kehidupan, termasuk dalam sistem pendaftaran tanah. Sebuah inovasi signifikan telah diperkenalkan melalui implementasi sistem pendaftaran tanah secara online melalui aplikasi ATR/BPN, yang sejalan dengan peraturan hukum yang berlaku. Metode konvensional pendaftaran

tanah seringkali memunculkan keraguan terkait keakuratan data dan kesesuaian dokumen. Namun, dengan penerapan sistem online, banyak orang percaya bahwa kepastian hukum pendaftaran tanah di hadapan PPAT dapat ditingkatkan secara substansial.

Efisiensi dan Kecepatan: Salah satu keuntungan paling mencolok dari pendaftaran tanah secara online adalah efisiensi yang dihasilkannya, yang sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Proses manual sering kali memakan waktu berhari-hari atau bahkan berbulan-bulan, tergantung pada kompleksitas kasusnya. Namun, dengan aplikasi ATR/BPN, dokumen dapat diunggah dan diverifikasi dalam hitungan jam, memangkas waktu yang diperlukan. Hal ini tidak hanya menghemat waktu pemilik tanah, tetapi juga PPAT yang dapat lebih fokus pada validasi dan pengesahan data.

Akurasi dan Keamanan Data: Ketidakakuratan dalam dokumen pendaftaran tanah bisa menjadi sumber masalah serius, yang harus dihindari sesuai dengan Pasal 26 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. Kesalahan dalam pengisian formulir atau perhitungan batas tanah dapat berdampak pada kepastian kepemilikan dan berpotensi memicu sengketa hukum. Dengan sistem online, risiko kesalahan manusia dapat ditekan lebih rendah. Aplikasi ATR/BPN sering kali memiliki validasi otomatis yang mengingatkan pengguna tentang data yang belum lengkap atau inkonsistensi. Selain itu, dokumen-dokumen yang diunggah akan disimpan dalam bentuk digital yang aman, mengurangi risiko kehilangan atau kerusakan.

Transparansi dan Keterbukaan: Sistem online juga membawa aspek transparansi yang penting dalam proses pendaftaran tanah, sesuai dengan prinsip-prinsip Pasal 30 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. Para pemilik tanah dapat mengakses informasi tentang status pendaftaran secara real-time. Hal ini menghilangkan rasa kebingungan atau ketidakpastian yang sering terjadi dalam proses konvensional. PPAT juga dapat memberikan panduan lebih efektif kepada pemilik tanah mengenai langkah-langkah yang harus diambil dan dokumentasi yang diperlukan.

Dalam dunia yang semakin terhubung secara digital, penerapan sistem pendaftaran tanah secara online melalui aplikasi ATR/BPN telah membawa perubahan positif yang signifikan, yang selaras dengan hukum agraria di Indonesia. Dengan efisiensi, akurasi, dan transparansi yang ditingkatkan, kepastian hukum pendaftaran tanah di hadapan PPAT dapat diperkuat. Ini bukan hanya tentang teknologi, tetapi juga tentang memberikan kepercayaan kepada pemilik tanah bahwa hak kepemilikan mereka diakui dan dijamin oleh proses yang andal, sesuai dengan dasar hukum yang berlaku. Oleh karena itu, langkah ini adalah evolusi yang diperlukan menuju sistem hukum yang lebih modern dan terpercaya, sejalan dengan prinsip-prinsip hukum agraria yang ada.

Kendala Dan Tantangan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Online Melalui Aplikasi ATR/BPN Dapat Mempengaruhi Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Di Hadapan PPAT.

Implementasi sistem pendaftaran tanah secara online melalui aplikasi ATR/BPN memiliki urgensi yang signifikan dalam konteks hukum kenotariatan, terutama dalam peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berikut adalah beberapa urgensi dalam hukum kenotariatan terkait implementasi tersebut:

1. Validasi Dokumen Lebih Akurat: Dalam tugasnya, PPAT bertanggung jawab untuk memastikan keabsahan dan keakuratan dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi tanah. Dengan sistem pendaftaran tanah online, PPAT dapat memperoleh akses langsung ke data yang terkait dengan tanah yang akan diperjualbelikan atau dialihkan. Ini membantu PPAT dalam melakukan validasi dokumen dengan lebih akurat dan efisien, sehingga mengurangi risiko terjadinya kesalahan dalam proses pembuatan akta tanah.
2. Kemudahan Verifikasi Data: Sistem pendaftaran tanah online memungkinkan PPAT untuk dengan mudah mengonfirmasi data dan informasi mengenai kepemilikan tanah yang bersangkutan. Ini memberikan PPAT alat yang lebih baik untuk memastikan bahwa pihak yang bertransaksi benar-benar memiliki hak sah atas tanah tersebut, sesuai dengan peraturan yang ada.
3. Pencegahan Sengketa Tanah: Salah satu peran utama PPAT adalah mencegah terjadinya sengketa hukum terkait kepemilikan tanah. Dengan akses lebih cepat dan akurat terhadap data pendaftaran tanah yang disediakan oleh sistem online, PPAT dapat membantu mencegah terjadinya sengketa yang timbul akibat ketidaksesuaian informasi atau dokumen yang diperlukan.
4. Pengamanan Dokumen Elektronik: Dalam praktik kenotariatan, pengamanan dokumen sangat penting. Dengan sistem pendaftaran tanah online, dokumen-dokumen terkait transaksi tanah dapat disimpan dalam bentuk digital yang aman. PPAT dapat memastikan bahwa dokumen-dokumen ini tetap terjaga keasliannya dan tidak terjadi manipulasi atau perubahan yang tidak sah.
5. Efisiensi Proses: Proses pendaftaran tanah secara online memungkinkan PPAT untuk bekerja dengan lebih efisien. Mereka dapat mengakses data dan informasi dengan cepat, mengurangi waktu yang dibutuhkan untuk memeriksa dan memvalidasi dokumen. Ini tidak hanya menghemat waktu, tetapi juga memungkinkan PPAT untuk melayani lebih banyak klien dengan lebih baik.
6. Peningkatan Profesionalisme: Dengan mengadopsi teknologi modern dalam tugasnya, PPAT juga meningkatkan citra profesionalisme dan kredibilitas mereka. Kemampuan untuk menggunakan sistem pendaftaran tanah online menunjukkan bahwa mereka beradaptasi dengan perkembangan teknologi dalam melaksanakan tugas kenotariatan.

Secara keseluruhan, implementasi sistem pendaftaran tanah secara online melalui aplikasi ATR/BPN memiliki urgensi dalam hukum kenotariatan dengan mengoptimalkan peran PPAT dalam memastikan kepastian hukum dalam transaksi tanah.

Kendala Dan Tantangan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Online Melalui Aplikasi ATR/BPN Dapat Mempengaruhi Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Di Hadapan PPAT.

Pemberlakuan sistem pendaftaran tanah pada hakikatnya merupakan pangkal dari prosedur peroleh jaminan kepastian hak atas tanah memiliki perbedaan dari segi sistem di

berbagai Negara. Pada Negara yang menganut sistem hukum *common law*, khususnya yang berada di yurisdiksi *Commonwealth of Nations* atau Negara-Negara Persemakmuran Inggris dalam hal sistem pendaftaran tanahnya mengenal dua klasifikasi mendasar yakni *torrens title system* (sistem *torrens*) dan sistem Inggris yang merupakan versi modifikasi dari sistem *torrens*.⁹¹ Sistem *torrens* ini merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap serta tidak bisa untuk diganggu gugat, kecuali jika perolehan Sertipikat tanah dengan cara pemalsuan (Nur Hidayani, 2021). Selain itu terdapat sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif, sistem publikasi positif diterapkan di Negara seperti Jerman dan Swiss, dimana Sertipikat tanah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Sementara sistem publikasi negatif diterapkan di Negara-Negara Eropa Kontinental seperti Belanda yang kemudian diberlakukan pula di Indonesia, Malaysia dan Singapura (Nopika Sari, 2018).

Sistem publikasi negatif kemudian tidak semerta-merta diterapkan di Indonesia, merujuk pada berbagai peraturan perundang-undangan pertanahan seperti UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Khususnya pada Pasal 32 Ayat (2) mengenai adanya batasan waktu 5 tahun bagi pihak yang keberatan atas penerbitan Sertipikat hak atas tanah untuk mengajukan keberatan atau gugatan. Aturan ini sejalan dengan lembaga *rechtsverwerking* (*daluarsa*) yang dikenal didalam hukum adat yang merupakan dasar hukum pertanahan di Indonesia, bahwa tanah yang diterlantarkan, kemudian tanah tersebut dikerjakan oleh orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka yang bersangkutan akan hilang haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.

Terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilatarbelakangi oleh kesadaran semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan. Secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.

Output atau hasil dari pendaftaran tanah adalah sertipikat tanah. Seiring dengan pesatnya perkembangan zaman di era globalisasi saat ini yang ditandai dengan semakin berkembangnya ilmu pengetahuan, teknologi dan informasi maka tentunya berbagai aspek dibidang pemerintahan perlu untuk melakukan penyesuaian. Telah terdapat peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar untuk mengakomodir upaya penyesuaian tersebut, diantaranya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang aturan teknisnya diatur kemudian melalui Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik. Pada Pasal 1 Angka 4 dan 5 Peraturan ini diatur mengenai penyelenggara sistem elektronik, dimana terdapat penyelenggara sistem elektronik lingkup publik yang merupakan instansi penyelenggara Negara atau institusi yang ditunjuk oleh instansi penyelenggara Negara. Maka dalam hal ini, penyelenggaraan Negara dengan berbasis pada sistem elektronik dapat diterapkan pada berbagai aspek bidang pemerintahan, termasuk didalamnya di bidang pertanahan, yakni sertipikat tanah elektronik.

Pemberlakuan sertipikat tanah elektronik terdapat kendala-kendala dalam penerapannya, kendala-kendala tersebut antara lain:

1. Pemberlakuan Sertipikat elektronik tidak dapat serta merta dilaksanakan tanpa adanya basis data yang valid mengenai peta bidang tanah di seluruh Indonesia sehingga tanpa adanya peta bidang tanah secara menyeluruh untuk seluruh bidang tanah di Indonesia baik yang sudah terdaftar maupun belum terdaftar, akan sulit untuk dapat mewujudkan sertipikat elektronik. Untuk hal ini maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang terlebih dahulu perlu memastikan ketersediaan dan validitas data dan peta bidang tanah di seluruh Indonesia. Tidak ada sejengkal tanah di Indonesia yang tidak dipetakan dan tidak tervalidasi.
2. Validitas data pemilikan tanah di Indonesia tidak semata-mata tergantung hanya pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang, karena terdapat keterkaitan dengan lembaga lain yang akan turut mempengaruhi validitas basis data pertanahan misalnya data kependudukan dan catatan sipil. Realitas selama ini membuktikan bahwa data kependudukan di Indonesia belum tertib dan masih banyak data yang tidak terupdate sehingga untuk menjamin validitas data pertanahan, perlu ada kepastian validitas data kependudukan di seluruh Indonesia. Selain itu, validitas data dalam rangka Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pun perlu diperhatikan karena proses pendaftaran tanah akan berkaitan dengan penerimaan negara baik dalam bentuk PBB maupun dalam bentuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Oleh karena itu, sebelum menerapkan sertipikat elektronik, data antara lembaga-lembaga tersebut benar-benar harus memastikan validitas data masing-masing sehingga dapat terintegrasi tanpa menimbulkan permasalahan di kemudian hari.
3. Masih perlunya penyempurnaan norma hukum yang terkait dengan sertipikat elektronik, perlu kembali dilakukan sinkronisasi dan harmonisasi perundangan dan peraturannya agar tidak menimbulkan permasalahan baru dari mulai proses pendaftaran hingga proses pengolahan datanya, karena sertipikat adalah alat bukti kepemilikan yang memiliki kekuatan hukum.
4. Masih belum optimalnya upaya sosialisasi sertipikat elektronik kepada berbagai pihak, sehingga masih khawatir dengan manfaat dan perlindungan hukumnya, termasuk kepada pihak Legislatif; Dengan demikian, belum ada dukungan penuh dari Legislatif untuk penerapan sertipikat elektronik.
5. Secara teknologi, penggunaan digitalisasi hanya akan gampang diakses oleh masyarakat perkotaan dan kelas menengah keatas, sedangkan di wilayah pedesaan akses teknologi digitalisasi masih sulit dan belum merata, ditambah oleh sebagian masyarakat pedesaan yang masih gagap teknologi; Dengan demikian terlebih dahulu, harus dilakukan edukasi teknologinya kepada masyarakat dan kelengkapan sarana dan prasarananya.
6. Sistem Informasi Teknologi (IT) yang dikelola Pemerintah, seperti: elektronik Kartu Tanda Penduduk (e-KTP) , termasuk Kementerian ATR/BPN nampaknya belum benar-benar aman. Aspek keamanan dan reformasi birokrasi pertanahan belum terjamin, sehingga berpotensi hilangnya data kepemilikan tanah dan rentan untuk disalahgunakan (Suci Febrianti, 2021).

Dalam upaya modernisasi sistem pendaftaran tanah, langkah menuju pelaksanaan pendaftaran tanah secara online melalui aplikasi ATR/BPN dianggap sebagai tonggak

penting. Namun, di balik potensi efisiensi dan peningkatan aksesibilitas, terdapat sejumlah kendala dan tantangan yang perlu diperhitungkan secara cermat. Dalam konteks ini, fokus analisis tertuju pada bagaimana kendala dan tantangan dalam implementasi sistem pendaftaran tanah online ini berpotensi mempengaruhi kepastian hukum pendaftaran tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Salah satu kendala utama adalah keterbatasan akses teknologi, terutama di daerah-daerah pedalaman atau wilayah yang kurang terjangkau oleh jaringan internet. Ketersediaan infrastruktur teknologi yang tidak merata dapat menghambat masyarakat untuk mengakses dan berpartisipasi dalam sistem pendaftaran tanah online. Akibatnya, kemungkinan munculnya kesenjangan dalam akses informasi dan pelayanan hukum dapat mempengaruhi kepastian hukum bagi sebagian masyarakat.

Tantangan lainnya adalah terkait dengan keamanan data. Dalam era di mana pelanggaran data pribadi dan peretasan sistem menjadi ancaman nyata, kekhawatiran akan keamanan data dalam aplikasi ATR/BPN harus diperhatikan secara serius. Kecurigaan terhadap kemungkinan kebocoran informasi pribadi atau dokumen penting dapat mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap sistem online ini. Dalam konteks hukum, keamanan data menjadi kunci untuk memastikan bahwa integritas informasi dan dokumentasi terjaga dengan baik.

Selanjutnya, perubahan paradigma dari proses manual ke sistem online juga bisa menimbulkan resistensi dan kesulitan adaptasi. PPAT dan pihak terkait mungkin mengalami kesulitan dalam beradaptasi dengan teknologi baru, yang pada gilirannya berpotensi memperlambat efisiensi proses dan memengaruhi pelayanan kepada masyarakat. Oleh karena itu, pelatihan dan sosialisasi yang memadai diperlukan agar para profesional hukum dapat memaksimalkan manfaat dari aplikasi ATR/BPN.

Dalam analisis mendalam, juga perlu diperhatikan bahwa integritas dan validitas data yang dimasukkan ke dalam sistem memiliki dampak langsung pada kepastian hukum. Kesalahan dalam pengisian data atau manipulasi informasi dapat berdampak serius pada validitas transaksi properti. Oleh karena itu, langkah-langkah untuk memastikan kualitas dan akurasi data dalam sistem perlu diimplementasikan dengan cermat.

Dalam keseluruhan, analisis tentang kendala dan tantangan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara online melalui aplikasi ATR/BPN mewujudkan pemahaman tentang bagaimana faktor-faktor ini berpotensi mempengaruhi kepastian hukum pendaftaran tanah di hadapan PPAT. Pemahaman mendalam tentang hambatan ini penting untuk mengembangkan solusi yang tepat guna yang dapat mengatasi tantangan tersebut, sehingga implementasi sistem pendaftaran tanah online dapat memberikan manfaat yang sesuai dengan prinsip-prinsip kepastian hukum dan keadilan.

Dalam teori kewenangan Stoud, terdapat tiga aspek utama terkait dengan kewenangan pejabat atau lembaga dalam menjalankan tugasnya, yaitu yurisdiksi (kewenangan hukum), kompetensi (kewenangan teknis), dan wewenang administratif. Dalam konteks PPAT dan pelaksanaan pendaftaran tanah online, teori ini dapat dihubungkan sebagai berikut:

1. **Yurisdiksi (Kewenangan Hukum):** Teori ini menekankan pentingnya PPAT dalam menjalankan tugas dan wewenangnya sesuai dengan landasan hukum yang berlaku. Dalam implementasi pendaftaran tanah online, PPAT perlu memastikan bahwa tindakan mereka sejalan dengan regulasi dan peraturan yang mengatur pendaftaran

tanah elektronik. Ini melibatkan pemahaman mendalam terhadap validitas hukum tanda tangan digital, penggunaan dokumen elektronik, dan ketersediaan hak-hak yang sah. PPAT juga perlu memiliki kewenangan untuk menilai dan memverifikasi informasi yang dimasukkan ke dalam sistem online.

2. **Kompetensi (Kewenangan Teknis):** Dalam teori Stoud, kompetensi merujuk pada kemampuan teknis dan pengetahuan yang dimiliki oleh pejabat atau lembaga dalam melaksanakan tugas mereka. PPAT dalam konteks pendaftaran tanah online perlu memiliki kompetensi dalam penggunaan teknologi dan aplikasi ATR/BPN. Kemampuan untuk memahami dan mengoperasikan sistem online, memverifikasi data elektronik, serta memastikan integritas dokumen menjadi penting agar kewenangan teknis PPAT tetap efektif.
3. **Wewenang Administratif:** Dalam implementasi sistem pendaftaran tanah online, PPAT juga memiliki peran administratif penting. Mereka bertanggung jawab untuk memastikan bahwa data yang dimasukkan ke dalam sistem adalah akurat dan sah, serta proses pendaftaran berlangsung sesuai dengan aturan yang berlaku. Wewenang administratif ini melibatkan verifikasi data, pengesahan transaksi, dan memberikan sertifikasi atas dokumen yang dihasilkan melalui aplikasi ATR/BPN.

Dengan memahami teori kewenangan oleh H.D. Stoud, kita dapat mengaplikasikan prinsip-prinsipnya dalam analisis terhadap bagaimana PPAT dapat menghadapi kendala dan tantangan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah online. Dalam konteks ini, penting bagi PPAT untuk menjalankan kewenangan hukum, kompetensi teknis, dan wewenang administratif dengan tepat guna, sehingga dapat memastikan kepastian hukum pendaftaran tanah di tengah perubahan teknologi ini.

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara online melalui aplikasi ATR/BPN merupakan tonggak signifikan dalam modernisasi sektor properti dan pelayanan hukum. Namun, di balik potensi efisiensi dan kenyamanan yang ditawarkan oleh sistem ini, terdapat realitas yang perlu dihadapi: kendala dan tantangan yang mungkin mempengaruhi kepastian hukum pendaftaran tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Argumen ini mengangkat peran penting tantangan dalam merumuskan solusi yang efektif.

Pertama, kendala aksesibilitas teknologi muncul sebagai hambatan utama. Faktor geografis, infrastruktur yang kurang, dan keterbatasan pemahaman teknologi di beberapa wilayah dapat mengurangi partisipasi masyarakat dalam pendaftaran tanah online. Akibatnya, sebagian masyarakat yang tidak dapat mengakses aplikasi ATR/BPN menjadi rentan terhadap ketidakpastian hukum, mengingat kemampuan mereka untuk memverifikasi informasi kepemilikan tanah terhambat.

Kendala lainnya adalah kekhawatiran terhadap keamanan data. Dalam era di mana data digital rentan terhadap ancaman siber, ketidakpastian mengenai integritas informasi dan potensi penyalahgunaan data menjadi perhatian serius. Kekhawatiran ini menghantui kepastian hukum pendaftaran tanah, karena keamanan data menjadi prasyarat dalam mengakui dokumen elektronik yang disimpan dalam aplikasi ATR/BPN sebagai bukti legal.

Selanjutnya, kendala dalam hal kualitas data yang dimasukkan juga berdampak signifikan pada kepastian hukum. Kesalahan manusia atau informasi yang tidak akurat dapat menyebabkan interpretasi yang salah dalam proses pendaftaran, mengakibatkan

transaksi yang meragukan secara hukum. Ketidakpastian semacam ini dapat mengakibatkan konflik di kemudian hari, mengancam integritas sistem pendaftaran tanah online dan kepercayaan masyarakat terhadap PPAT.

Namun, melalui penanganan tepat, tantangan ini dapat diatasi. Pertama, dengan memastikan pemerataan infrastruktur teknologi dan memberikan pelatihan intensif, aksesibilitas teknologi dapat ditingkatkan, sehingga potensi kesenjangan dapat diminimalisir. Selanjutnya, perhatian yang lebih besar terhadap keamanan data dan penerapan langkah-langkah perlindungan siber dapat membangun kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah online.

Penting juga untuk memperhatikan kualitas data yang dimasukkan dalam sistem. Proses verifikasi yang ketat dan standar kualitas data yang jelas dapat memastikan bahwa informasi yang disimpan dalam aplikasi ATR/BPN akurat dan dapat diandalkan, mengurangi potensi konflik di masa depan.

KESIMPULAN

Bahwa sistem pendaftaran tanah online melalui aplikasi ATR/BPN memiliki potensi besar untuk membawa perubahan positif dalam memastikan kepastian hukum pendaftaran tanah di hadapan PPAT. Namun, upaya yang matang dan holistik harus dilakukan untuk mengatasi tantangan teknis dan hukum yang mungkin muncul, sehingga sistem ini dapat benar-benar berkontribusi pada mewujudkan sistem pendaftaran tanah yang lebih terpercaya, transparan, dan memberikan kepastian hukum yang kokoh.

Bahwa kendala dan tantangan dalam pendaftaran tanah online melalui aplikasi ATR/BPN dapat mempengaruhi kepastian hukum pendaftaran tanah di hadapan PPAT, solusi yang tepat dan upaya kolaboratif dapat mengatasi hambatan ini. Dengan penerapan langkah-langkah yang cerdas dan dukungan yang tepat dari berbagai pihak, implementasi yang matang dan solusi yang efektif dapat memastikan bahwa sistem pendaftaran tanah online benar-benar mampu menjaga kepastian hukum dan memberikan manfaat positif dalam transaksi properti di masa depan.

PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS

Penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh tenaga pendidik dan tenaga kependidikan Prodi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya yang telah selalu mensupport baik secara moral maupun material selama penulis menyusun penelitian ini.

DAFTAR REFERENSI

- [1] Abdul Mukmin Rehas, Sertipikat Sebagai Alat Bukti Sempurna Kepemilikan Hak Atas Tanah Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Jurnal Ilmiah Hukum, Volume 01 Oktober 2017.
- [2] Anshori, Y., Dodu, A. E., & Wedananta, D. M. P. , Implementasi Algoritma Kriptografi Rivest Shamir Adleman (RSA) pada Tanda Tangan Digital. Techno. Com, 18(2), 2019

- [3] Babate, A., Musa, M., Kida, A., & Saidu, M, State of cyber security: emerging threats landscape. *International Journal of Advanced Research in Computer Science & Technology*, 3(1), 2015
- [4] Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001
- [5] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan. Penerbit Djambatan, Jakarta. 2003
- [6] Didik Ariyanto, *Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupatn Gombang*. PPS Universitas Diponegoro. Semarang, 2006
- [7] Dirjen Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN (2021)
- [8] Djoko Poernomo, *Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Surabaya. , 2006
- [9] Dwika, “*Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum*”, <http://hukum.kompasiana.com>. (02/04/2011), diakses pada 20 Pebruari 2023.
- [10] Harun dkk, *Hukum Administrasi Negara di era citizen Friendly*, Muhammadiyah university press, Surakarta, 2018, hlm. 88 Harun dkk, *Hukum Administrasi Negara di era citizen Friendly*, Muhammadiyah university press, Surakarta, 2018
- [11] Hendry Dwicahyo Wanda dan Rusdianto Sesung, *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C*, Surabaya. 2018
- [12] <https://www.bpn.go.id/publikasi/inovasi>, diakses tanggal 30 Desembe 2021, pukul 13.10 WIB
- [13] <https://www.hukumonline.com/klinik/a/cara-membuat-sertifikat-tanah-secara-mandiri-cl3356>, diakses tanggal 24 April 2023.
- [14] <https://www.kompas.com/properti/read/2021/02/05/131151621/sertifikat-elektronik-dan-konflik-pertanahan-yang-belum-tuntas>, diakses Tanggal 19 Maret 2023.
- [15] Jayadi Setiabudi. *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*, Penerbit Buku Pintar. Yogyakarta. 2015
- [16] Jayantari, I. G. A. S., & Sugama, I. D. G. D, *Kekuatan alat bukti dokumen elektronik dalam tindak pidana berbasis teknologi dan informasi (Cyber Crime)*. *Kertha Wicara: Journal Ilmu Hukum*, 8(6), 2019

Perundangan

- [1] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945);
- [2] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- [3] Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok pokok Agraria.
- [4] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria
- [5] Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik
- [6] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- [7] Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional
- [8] Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Kantor Pertanahan.

- [9] Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, Pasal 1 angka 1
- [10] Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah. Satuan Rumah susun dan Pendaftaran Tanah, Pasal 84