



PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MENDUKUNG IMPLEMENTASI TRANSFORMASI DIGITAL LAYANAN PERTANAHAN TERKAIT SERTIPIKAT ELEKTRONIK

Nurul Farahzita¹, Fransiscus Xaverius Arsin²
^{1,2} Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia
nurulfarahzita@gmail.com¹

Naskah diterima: 20 April 2022; revisi: 30 Mei 2022; disetujui: 18 Juni 2022



Abstract

The issuance of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency (ATR/BPN) Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates as a form of digital transformation of land services resulted in changes in the pattern of land services carried out by Land Deed Making Officials (PPAT) as public officials. in the land sector. With these changes, a PPAT is required to be able to develop and master the procedures for digital land services, this also poses several obstacles in its implementation. This study aims to make a PPAT know the role and procedures for digital land services to support its performance and be able to overcome problems that arise in the field of electronic services. This study uses a qualitative method with an analytical descriptive approach with data obtained through observation, documentation and interviews with sources. The results of this study indicate that PPAT has a role in implementing the digital transformation of land services in terms of educating the public about legal actions on certified land, using biometric record technology in verifying people, preventing embezzlement or identity falsification, ensuring the suitability of certificates with information from Database and ensure the suitability of the subject of rights and the parties in the deed.

Keywords: Digital Transformation, Land Services, Land Deed Official

✉ Alamat korespondensi:
Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia
E-mail: nurulfarahzita@gmail.com

LATAR BELAKANG

Berkembang pesatnya kemajuan teknologi mendorong pertumbuhan layanan berbasis elektronik yang memberikan kemudahan bagi penggunaannya. Hal ini sejalan dengan layanan pertanahan yang bertransformasi secara digital sejak tahun 2019 melalui pemberlakuan layanan elektronik.¹

Kementerian ATR/BPN senantiasa memberikan pemahaman atau sosialisasi terkait sertipikat elektronik kepada seluruh pihak yang berkaitan erat dengan pengurusan sertipikat elektronik yakni jajaran internal kementerian, masyarakat serta mitra Kementerian ATR/BPN seperti PPAT dan Notaris. Hal tersebut dilakukan dalam rangka mendukung kelancaran implementasi sertipikat elektronik dalam masyarakat.²

Sebagai Mitra Kementerian ATR/BPN, PPAT memiliki tugas dan kewenangannya sendiri dalam bidang pertanahan yakni dalam hal pembuatan akta autentik terkait hak atas tanah dalam rangka pendaftaran pertama kali maupun peralihan.³

Kewajiban PPAT sebelum membuat akta autentik adalah melakukan peninjauan terkait kebenaran data sertipikat di Kantor BPN tempat keberadaan objek tanah sesuai sertipikat supaya dapat diketahui apabila terdapat perubahan data terkait objek tanah terkait.⁴

Dengan adanya transformasi digital dibidang layanan pertanahan, layanan pertanahan yang dilakukan oleh PPAT berkembang melalui layanan elektronik. Hal ini menambah beban kerja PPAT dikarenakan PPAT menjadi garda terdepan dalam melakukan pemeriksaan kesesuaian data sebelum di unggah secara elektronik. Jika terdapat ketidaksesuaian data, oleh karenanya PPAT wajib menanggukahkan pengajuan layanan serta membuat pengajuan permintaan perubahan data ke kantor BPN menggunakan sistem yang akan membuat kinerja PPAT menjadi tidak efektif.

Tujuan dari penulisan ini ialah untuk mengetahui peran PPAT dalam mengimplementasikan pelaksanaan tugas jabatannya di bidang pertanahan seiring dengan transformasi digital layanan pertanahan elektronik serta kendala yang dihadapi berkaitan dengan penggunaan sistem layanan pertanahan elektronik tersebut guna membantu PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya secara efektif dan efisien.

Terdapat beberapa kajian yang berhubungan erat dengan peran PPAT dan layanan pertanahan. Diantaranya adalah "Peran PPAT selaku pengguna layanan pengecekan sertipikat secara elektronik sebagai upaya perlindungan bagi para pihak yang melakukan peralihan hak milik"⁵ oleh Alya Shahira dimana yang menjadi perbedaan dengan penulisan ini adalah kajian yang dimuat dalam penulisan tersebut memiliki fokus pembahasan terkait peran PPAT sebagai pengguna layanan pengecekan sedangkan penulisan ini mencakup seluruh layanan pertanahan secara elektronik.

Kajian lainnya yang berkaitan dengan peran PPAT dalam layanan pertanahan secara digital adalah "Implementasi transformasi digital kementerian agrarian untuk peningkatan

¹ Yulia Jaya Nirmawai, Kepala Biro Hubungan Masyarakat (HUMAS) Kementerian ATR/BPN, *newsletter atr-bpn edisi 69 Maret 2021*, hlm. 2.

² Suyus Windayana, Dirjen PHPT Kementerian ATR/BPN, *newsletter atr-bpn edisi 69 Maret 2021*, hlm. 3.

³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, Ps. 1 angka 1.

⁴ Nuruddin, "Urgensi Penetapan Limitasi Waktu Pemeriksaan Kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Sebelum Pembuatan Akta Oleh PPAT," Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum, (2016) <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/2079>.

⁵ Alya Shafira, "Peran PPAT selaku pengguna layanan pengecekan sertipikat secara elektronik sebagai upaya perlindungan bagi para pihak yang melakukan peralihan hak milik," *Jurnal Indonesian Notary* 3, no.2 (2021): 407-426, <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/view/1530>.

pelayanan publik”⁶ oleh Ahmad Munawaruzaman yang membedakan dengan penulisan ini adalah adanya pembahasan dalam jurnal tersebut menitikberatkan kepada kementerian agraria sebagai subjek utama penelitian sedangkan penulisan jurnal ini memiliki subjek penelitian profesi jabatan PPAT dalam implementasi transformasi digital.

Kajian jurnal selanjutnya adalah “Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah”⁷ karya Pandam Nurwulan. Yang menjadi pembeda dengan penulisan ini ialah pembahasan materi yang terdapat dalam jurnal tersebut merupakan materi pelayanan hak tanggungan elektronik secara khusus sedangkan yang menjadi pokok permasalahan dalam penulisan ini adalah keseluruhan pelayanan pertanahan online dan terfokus kepada kinerja PPAT sebagai salah satu bagian dalam pelayanan pertanahan.

Penelitian ini akan membahas terkait transformasi digital layanan pertanahan sebagai wujud dari implementasi reformasi birokrasi yang dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN di bidang pertanahan, serta menganalisa peran dan kendala PPAT dalam melaksanakan tugas dan jabatannya selaku mitra Kementerian ATR/BPN dalam melakukan pelayanan di bidang pertanahan yang dilakukan secara digital.

METODE PENELITIAN

Metode Penelitian ini menggunakan metode keualitatif dengan pendekatan yuridis empiris, spesifikasi penelitian menggunakan data deskriptif analitis dengan menelaah norma hukum tertulis⁸, jenis penelitian hukum normatif empiris untuk mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan teknik pengumpulan data menggunakan 2 (dua) macam data yaitu data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan responden serta data sekunder yang diperoleh melalui studi pustaka dan studi dokumen.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Transformasi Digital Layanan Pertanahan

Transformasi digital menjadi salah satu bentuk kebijakan Kementerian ATR/BPN dalam rangka mewujudkan modernisasi pelayanan di bidang pertanahan.⁹ Landasan hukum yang mendasari adanya transformasi digital tersebut adalah undang-undang nomor 11 tahun 2008 tentang ITE, Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (UUCK) serta Peraturan Menteri ART/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.¹⁰

Awal tahun 2020, terdapat 4 (empat) layanan konvensional yang telah diintegrasikan menjadi layanan elektronik, yakni Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Pengecekan Sertipikat Tanah, serta Informasi Zona Nilai Tanah

⁶ Ahmad Munawaruzaman, “Implementasi Transformasi Digital Kementerian Agraria Untuk Peningkatan Pelayanan Publik” *Jurnal Prosiding Senantias* 1, no. 1 (2020): 589-598, <http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/Senan/article/view/9038/5739>.

⁷ Pandam Nurwulan, “Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah,” *Jurnal JH Ius Quia Iustum* 28, no. 1 (2021): 183-202, <http://jurnal.uui.ac.id/index.php/IUSTUM>.

⁸ Sri Mamudji, *et al., Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Jakarta:Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 4.

⁹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tentang Sertipikat Elektronik*, PATR/BPN No. 1 Tahun 2021, pertimbangan.

¹⁰ Dirjen PHPT Kementerian ATR/BPN, “Sertipikat Elektronik Menuju Pelayanan pertanahan Modern Berstandar Dunia,” pemaparan terkait sertipkat elektronik, <https://ppid.kamparkab.go.id/public/dokumen/2021/02/6d2a83cfe4f546e402919cd76077e589.pdf>, diakses pada 17 Maret 2022.

(ZNT). Tujuan dari keempat layanan terkait ialah guna memudahkan masyarakat dalam mendapatkan layanan pertanahan.¹¹

Pelaksanaan pelayanan pertanahan harus sesuai dengan asas-asas pendaftaran tanah yakni:

- (1) "Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah;
- (2) Asas aman dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri;
- (3) Asas terjangkau dimaksudkan terjangkau bagi pihak yang memerlukan, khususnya untuk golongan ekonomi lemah;
- (4) Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari;
- (5) Asas terbuka dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota."¹²

Dengan terbitnya Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik, memperkuat dasar regulasi keberlakuan perubahan sertipikat fisik menjadi sertipikat digital (sertipikat-el). Hal ini diharapkan dapat meningkatkan efisiensi, kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi masyarakat serta menurunkan jumlah sengketa tanah di Indonesia.¹³

Layanan Pertanahan Digital berupa sertipikat elektronik yang pengaturannya terdapat di Permen ATR/BPN No.5/2020 tersebut memiliki tujuan guna menjamin terpenuhinya asas-asas kecepatan dan ketepatan waktu, keterbukaan, serta kemudahan dan terjangkau. Selain pemenuhan asas-asas tersebut, layanan pertanahan digital diharapkan mampu untuk menunjang peningkatan pelayanan di bidang pertanahan khususnya hak tanggungan elektronik secara efektif dan efisien yang senantiasa berinovasi seiring berkembangnya hukum dan teknologi informasi.¹⁴

Sistem komputerisasi di Kementerian ATR/BPN telah ada sejak tahun 1997 yang dikenal dengan *Land Office Computerization*(LOC) yang bertujuan untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan, meningkatkan dan mempercepat pelayanan dibidang pertanahan, meningkatkan kualitas informasi pertanahan, mempermudah pemeliharaan data pertanahan, menghemat *space/storage* untuk penyimpanan data-data pertanahan dalam bentuk digital (*paperless*), meningkatkan kemampuan SDM pertanahan dibidang teknologi informatika/komputer, melakukan standarisasi data dan sistem informasi dalam rangka mempermudah pertukaran informasi pertanahan serta menciptakan suatu sistem informasi pertanahan yang handal. Untuk mencapai tujuan tersebut, dilaksanakan 6 kegiatan utama yang meliputi instalasi perangkat keras, perangkat lunak sistem operasi dan aplikasi serta jaringan (*Local Area Network*), pelatihan bagi sistem administrator, operator, manajemen dan kepala kantor selaku pimpinan tertinggi, sosialisasi bagi kepala kantor dan staf pelaksana, pendampingan

¹¹ Kementerian ATR /BPN, *newsletter atr-bpn edisi 69 Maret 2021*, hal. 1.

¹² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenanda Media, 2019) hlm.17-18.

¹³ Kementerian ATR/BPN, *newsletter atr-bpn edisi 69 Maret 2021*, hal. 1.

¹⁴ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tentang Sertipikat Elektronik*, PATR/BPN No. 5 Tahun 2020,

pada masa implementasi, konversi data tekstual dan spasial dari bentuk *hardcopy* menjadi digital, dukungan terhadap permasalahan sistem maupun aplikasi dari BPN Pusat.¹⁵

Media informasi online yang merupakan inovasi dari Kementerian ATR/BPN secara online adalah dengan adanya website resmi Kementerian ATR/BPN, www.bpn.go.id. Melalui *website* ini disediakan berbagai fitur serta informasi terkait dengan tugas pokok dan fungsi BPN RI. Terkait dengan layanan pertanahan, tersedia 2 fitur layanan informasi yaitu informasi tentang jenis layanan pertanahan beserta persyaratan, jangka waktu, alur proses penyelesaiannya dan informasi biaya layanan beserta simulasinya, serta informasi tentang berkas permohonan.¹⁶

Sistem layanan umum/masyarakat di kantor pertanahan sudah mengalami beberapa perubahan yang inovatis diantaranya ialah:

- (1) "Pelayanan Larasita, layanan pertanahan bergerak (*mobile land service*) yang bersifat pro aktif dengan hadirnya petugas BPN RI ke tengah-tengah masyarakat;
- (2) *One Day Service*, layanan satu hari selesai dibidang pertanahan yang dilaksanakan pada Loker Pelayanan Kantor Pertanahan maupun mobil LARASITA. Layanan ini dilaksanakan untuk jenis pelayanan yang dapat diselesaikan dalam jangka waktu 1 hari (1-8 jam) yang dilaksanakan pada hari kerja. layanan pertanahan *One Day Service* antara lain Pengecekan Sertipikat, Penghapusan Hak Tanggungan (Roya), Pendaftaran Hak Milik Berdasarkan Surat Keputusan, Peningkatan Hak/Perubahan Hak, Peralihan Hak, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), Perpanjangan Hak Tanpa Ganti Blanko, Pencatatan Sita, Pencatatan Blokir;
- (3) *Quick Service*, adalah layanan dibidang pertanahan yang dapat diselesaikan lebih cepat dari standar waktu yang telah ditentukan, layanan 1-5 hari kerja dapat diselesaikan dalam waktu 2-8 jam sehingga dapat ditunggu oleh pemohon layanan. Layanan ini meliputi penghapusan Hak Tanggungan (Roya) dengan persyaratan tertentu, perubahan HGB menjadi HM untuk luas tertentu, serta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Disediakan Loker Khusus *Quick Service* yang memudahkan masyarakat/pemohon layanan, tidak ada penambahan biaya untuk memperoleh layanan cepat atau *Quick Service*;
- (4) Program Layanan Akhir Pekan atau *Weekend Service*, adalah pelayanan di luar hari kerja yaitu pada akhir pekan atau Hari Sabtu;
- (5) Penggunaan Sistem GPS CORS (*Global Positioning System Continuously Operating Reference Stations*) untuk mengukur luas bidang suatu tanah;
- (6) Melakukan monitor pelayanan secara online untuk memantau jalannya pelaksanaan pelayanan pertanahan, program kerja melalui pemanfaatan teknologi komunikasi dan informasi, sebagai pengembangan dan terobosan dari sistem monitoring manual yang telah dimiliki BPN RI.
- (7) Aplikasi BPN Go Mobile"¹⁷

Sertipikat Tanah Elektronik adalah "sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik. Kebijakan pemberlakuan sertipikat tanah elektronik dalam Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia adalah merupakan suatu *beleid* yang dikeluarkan oleh Kementerian ATR/Ka.BPN untuk meningkatkan pelayanan bidang pertanahan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum

¹⁵ Tim Peneliti Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian ATR/BPN, "Paper Kebijakan Reformasi Birokrasi" 2015. Hal. 9.

¹⁶ *Ibid.* Hal. 15.

¹⁷ Eliana, "Sistem Administrasi Pelayanan Publik Permohonan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan," *Jurnal Surya Kecana Sakti: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan* 7, no.1 (2007), <https://jdihn.go.id/files/414/595-988-1-SM.pdf>. Hal. 136.

bagi pemilik tanah, mengurangi timbulnya sengketa dan konflik kepemilikan tanah, serta mencegah meluasnya mafia tanah".¹⁸

Selain itu dilihat dari bentuknya, sertipikat tanah elektronik ialah dokumen elektronik yang bermuatan data pertanahan secara ringkas dan lengkap serta dilindungi dengan program kode unik yang dibuat melalui sistem Kementerian ATR/BPN.

Terdapat beberapa hal yang harus digarisbawahi dalam Permen ATR/BPN No. 1/2021 diantaranya ialah:

- (1) Berdasarkan Pasal 2 Permen ATR/BPN No. 1/2021 menyatakan bahwa "Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik diberlakukan secara bertahap yang ditetapkan oleh Menteri"¹⁹ dengan mempertimbangkan kesiapan infrastruktur, sarana, prasarana serta kesadaran masyarakat.²⁰
- (2) Pasal 4 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 1/2021 menyatakan bahwa "penyelenggaraan Sistem Elektronik untuk pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pengumpulan data, pengolahan data serta penyajian data."²¹
- (3) Pasal 4 ayat (3) Permen ATR/BPN No. 1/2021 menyebutkan bahwa "hasil penyelenggaraan Sistem Elektronik berupa dokumen elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dan/atau dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik."²²
- (4) Pasal 6 Permen ATR/BPN No. 1/2021 menyatakan bahwa "penerbitan Sertipikat-el untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar (Pasal 7,8,11 atau penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat-el untuk tanah yang sudah terdaftar Permen ATR/BPN No. 1/2021."²³ Sedangkan untuk tanah yang sudah terdaftar mekanismenya berdasarkan Pasal 14-16 Permen ATR/BPN No. 1/2021.
- (5) Pasal 9 ayat (3) Permen ATR/BPN No. 1/2021 menyatakan bahwa "Nomor Identifikasi bidang tanah merupakan nomor referensi yang digunakan dalam setiap kegiatan pendaftaran tanah."²⁴
- (6) Kendala yang dihadapi PPAT dalam hal pengunggahan dokumen APHT yang dibuat olehnya dalam formal file PDF atau Word, selain menambah beban kerja PPAT karena harus melakukan proses scanning dokumen, dokumen APHT tetap harus dicetak untuk ditandatangani secara manual. Begitu juga dengan pernyataan PPAT terkait pertanggungjawaban PPAT atas kebenaran formal dan material dokumen yang disampaikan oleh penghadap atau klien yang merupakan dokumen penunjang pembuatan APHT.²⁵

¹⁸ Ana Silviana, "urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran tanah di Indonesia," *Jurnal Administrative Law & Governance* 4, no. 1 (2021):51-68, <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/alj/article/view/11191>. Hal. 60.

¹⁹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, PATR/BPN No. 1 Tahun 2021, Ps. 2 ayat (4).

²⁰ Dirjen PHPT Kementerian ATR/BPN, "Sertipikat Elektronik Menuju Pelayanan pertanahan Modern Berstandar Dunia," pemaparan terkait sertipikat elektronik. <https://ppid.kamparkab.go.id/public/dokumen/2021/02/6d2a83cfe4f546e402919cd76077e589.pdf>, diakses pada 17 Maret 2022.

²¹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, PATR/BPN No. 1 Tahun 2021, Ps. 4 ayat (2).

²² *Ibid.*, Ps. 4 ayat (3).

²³ *Ibid.*, Ps. 6.

²⁴ *Ibid.*, Ps. 9 ayat (3).

²⁵ Pandam Nurwulan, "Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 28, no.1 (2021): 183-202, DOI: 10.20885/iustum.vol28.iss1.art9. hal. 197.

Kementerian ATR/BPN juga menegaskan bahwa sertipikat fisik atau analog tidak akan ditarik dan masih tetap berlaku. Penggantian sertipikat akan dilakukan pada saat terjadi pemeliharaan data.²⁶

Hal-hal lain yang perlu diperhatikan dalam sertipikat-el adalah ada 3 (tiga) hal yang membedakan antara sertipikat analog dan sertipikat digital yakni perbedaan fisik dimana sertipikat analog berupa buku sedangkan sertipikat elektronik berupa data elektronik atau file elektronik, informasi yang terdapat dalam sertipikat elektronik adalah informasi tentang *Restriction and Responsibility* dan yang terakhir terkait metode pengamanannya, sertipikat selektronik menggunakan Hash Code, QR Code dan Tanda Tangan Elektronik.²⁷

Dokumen elektronik menurut Pasal 1 angka (2) Permen ATR/BPN No.1 Tahun 2021 ialah "setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya".²⁸

Hambatan yang berkaitan dengan target tercapainya kinerja kantor BPN yakni dengan adanya faktor pahamnya personil terkait persepsi/pandangan dan koordinasi teknis serta keuangan, beban kerja yang terlalu tinggi, serta adanya kendala terhadap layanan publik di bidang pertanahan pada saat perpindahan KKP dari data computer ke laman website. Tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN atau kantor BPN dalam rangka mengantisipasi dan penanganan kendala tersebut diantaranya adalah dengan koordinasi dalam rapat internal guna melakukan pembahasan tentang kegiatan kerja secara teknis serta tata cara/sistem untuk mencairkan anggaran secara efektif dan efisien, melaksanakan pelatihan dan konsultasi dalam rangka memaksimalkan sistem untuk mengatasi perpindahan/perubahan aplikasi pertanahan dari data komputer ke laman website, selaksanakan kerjasama dan koordinasi dengan kantor pusat pertanahan atau kementerian ATR/BPN atau mitra kerja, berkaitan dengan dokumen atau data yang butuh untuk dipindah seperti buku tanah, sampai sarana prasarana guna melaksanakan *Training Service Excellent* guna menunjang peningkatan mutu dan standar pelayanan pelanggan, melaksanakan konsultasi kepada Kementerian ATR/BPN tingkat pusat maupun provinsi guna mendapatkan solusi dari kendala-kendala yang terjadi.²⁹

Peran PPAT di Bidang Pertanahan

Kemajuan era informasi dan teknologi membawa dinamika tersendiri bagi pemegang profesi jabatan PPAT, dimana PPAT menurut Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP Peraturan Jabatan PPAT) menyatakan bahwa:

"Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun."³⁰

²⁶ Dirjen PHPT Kementerian ATR/BPN, "*Sertipikat Elektronik Menuju Pelayanan pertanahan Modern Berstandar Dunia*," pemaparan terkait sertipikat elektronik. <https://ppid.kamparkab.go.id/public/dokumen/2021/02/6d2a83cfe4f546e402919cd76077e589.pdf>, diakses pada 17 Maret 2022. Hal. 24.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021, Ps. 1 angka 2.

²⁹ Eliana, "Sistem Administrasi ...", hal. 137

³⁰ Indonesia, , PP No. 24 Tahun 2016, Ps. 1 angka 1.

Akta-akta autentik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 PP Peraturan Jabatan PPAT tersebut diatur dalam Pasal 2 ayat (7) PP No. 37 Tahun 1998, yakni:

- (1) "Akta Jual Beli;
- (2) Akta Tukar Menukar;
- (3) Akta Hibah;
- (4) Akta Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrenng*);
- (5) Akta Pembagian Hak Bersama;
- (6) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- (7) Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- (8) Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan."³¹

Berdasarkan kewenangan PPAT tersebut, PPAT memiliki keterkaitan erat dengan pelayanan di bidang pertanahan dimana peran PPAT dalam membuat akta autentik harus mengacu pada peraturan yang berlaku di Kementerian ATR/BPN. Seiring dengan perkembangan teknologi dan reformasi birokrasi dalam hal pelayanan masyarakat di kementerian ATR/BPN yang diwujudkan melalui transformasi digital layanan pertanahan, mendorong PPAT untuk turut berkembang sesuai kemajuan teknologi.

PPAT sebagai pejabat umum, guna menghindari sengketa, dalam melaksanakan tugasnya harus senantiasa memahami serta menjalankan peraturan yang mengikat tugas dan kewajibannya termasuk asas-asas umum pemerintahan yang baik meliputi:

- 1) Asas Persamaan yang memandang segala sesuatu harus diperlakukan sama dan tidak membedakan kliennya;³²
- 2) Asas Kepercayaan yang menuntut adanya pemenuhan harapan-harapan yang ditimbulkan;
- 3) Asas Kepastian Hukum guna memastikan segala kegiatannya bersumber dari peraturan yang berlaku.
- 4) Asas Kecermatan dan Kehati-hatian bahwa dalam menjalankan tugasnya, seorang PPAT harus cermat dan teliti dalam membuat akta autentik. PPAT harus meneliti bukti-bukti yang diberikan kepadanya, terutama mengenai para pihak yang terkait dalam pembuatan akta maupun riwayat kepemilikan hak atas tanah yang terdapat dalam Sertipikat Hak Atas Tanah yang harus dipastikan kesesuaiannya dengan data di kantor pertanahan.³³
- 5) Asas Pemberian Alasan mengenai adanya alasan-alasan yang menjadi dasar suatu perbuatan yang tidak bertentangan dengan undang-undang, serta;
- 6) Asas Larangan *detournement de pouvoir* (penyalahgunaan wewenang) sehingga tidak menyimpang dari tujuan yang sebenarnya dari pembuatan akta.³⁴

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan dalam melaksanakan tugasnya, BPN dibantu oleh PPAT dan mitra kerja lain yang menurut peraturan perundang-undangan ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu yang berkaitan dengan pertanahan. PPAT bukan bawahan dari BPN dalam melaksanakan tugasnya melainkan seorang PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya memiliki kemandirian dan tidak dapat diperintah oleh Kepala Kantor Pertanahan.³⁵

Pasal 10 Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik menyatakan bahwa:

³¹ Indonesia, PP No. 37 Tahun 1998, Ps. 2 ayat (7).

³² Indonesia, PP No. 24 Tahun 2016, Ps. 32 ayat (2).

³³ Permen Agraria No.3 Tahun 1997, Ps. 97 ayat (1).

³⁴ Philipus M Hadjon, *et al.*, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to the Indonesian Administrative Law)*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2002), hlm. 270.

³⁵ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 94.

- (1) "PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat 2 melalui system elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el.
- (2) Penyampaian dokumen dilengkapi dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan.
- (3) Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT.
- (4) Format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini."³⁶

Sistem pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik meskipun telah menggunakan sistem digital, namun pelanggan atau mitra tetap harus mencatatkan peristiwa tersebut kedalam buku tanah, hal tersebut dilakukan oleh pihak kreditur hingga Sertipikat Hak Tanggungannya dicetak dan dilekatkan dalam Sertipikat Hak Atas Tanah yang berkaitan.³⁷

Informasi yang terdapat dalam buku tanah ataupun daftar umum yang lain wajib selaras dengan fakta yang sebenar-benarnya serta senantiasa berkembang. Segala peristiwa atau fakta yang terjadi berkaitan dengan tanah wajib sesegera mungkin dicatatkan dalam sertipikatnya guna menjamin terlaksananya asas publisitas peralihan tanah. Info terbaru dan teraktual yang wajib disajikan dalam buku tanah atau sertipikat yakni perpindahan hak, pelepasan hak, roya, blokir, sengketa, dan perkara di pengadilan, sita jaminan, putusan pengadilan, dan pemisahan, pemecahan, penggabungan bidang tanah.³⁸

PPAT wajib memeriksa kesesuaian keberadaan dokumen sebagaimana yang diatur dalam Pasal 103 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 3/1997, yaitu:

- (1) "Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- (2) Bukti identitas penerima hak;
- (3) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan, dalam hal bea tesebut terutang;
- (4) Bukti pelunasan pembayaran PPh dalam hal pajak tersebut terutang;
- (5) Sertipikat ha katas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan."

Sosialisai terkait layanan pertanahan secara online menyebutkan bahwa PPAT berperan penting dalam implementasi layanan pertanahan digital yaitu:

- (1) "pembelajaran terhadap masyarakat mengenai perbuatan hukum atas tanah yang telah bersertipikat;
- (2) Mencegah penggelapan atau pemalsuan identitas dengan menggunakan teknologi rekam biometric dalam verifikasi orang;
- (3) Memastikan kesesuaian sertipikat dengan informasi dari pangkalan data;
- (4) Memastikan kesesuaian subyek hak dan para pihak dalam akta"³⁹

³⁶ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, PATR/BPN No. 5 Tahun 2020, Ps. 10.

³⁷ Soeryono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Rajawali, Jakarta, 1985, hlm. 13. 10 Nadia Imanda, "Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik", Jurnal Hukum Kenotariatan, Notaire, Vol. 3 No. 1 Februari 2020, hlm. 158.

³⁸ Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*, Edisi 1, (Yogyakarta: STPN Press, 2020), hlm. 6.

³⁹ Virgo Eresta Jaya, Kapusdatin Pertanahan, Tata Ruang dan lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Kementerian ATR/BPN, "Sosialisasi Sertipikat Elektronik, Pelayanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik Serta Peran Serta PPAT Selaku Pengguna Layanan," Disampaikan pada Seminar Daring IPPAT Komwil Jawa Barat Pusat Data Dan Informasi Pertanahan, tata Ruang Dan LP2B Kementerian ATR/BPN,

Salah satu peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam memanfaatkan teknologi informasi di sektor pertanahan adalah Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2017. Dimana menurut Pasal 4 Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2017, PPAT wajib melakukan peninjauan sertipikat dengan mempergunakan layanan informasi pertanahan digital sebelum melakukan pembuatan akta. Peninjauan sertipikat memiliki tujuan guna memastikan objek tanah yang bersangkutan tidak menjadi objek sengketa serta dibebani jaminan atau sedang dipergunakan sebagai jaminan utang.⁴⁰

Peninjauan sertipikat menggunakan sistim digital memerlukan lampiran identitas para pihak yang terkait dengan sertipikat atau pemilik sertipikat. PPAT memerlukan surat kuasa untuk melakukan pemeriksaan atau peninjauan sertipikat dari pemilik sertipikat tersebut. dilain pihak, dikarenakan sertipikat yang asli serta dokumen-dokumen terkait wajib berupa dokumen elektronik, maka PPAT wajib merubah bentuk dokumen tersebut menjadi dokumen digital. Tata cara yang dipergunakan oleh PPAT dalam merubah bentuk dokumen fisik menjadi data digital adalah dengan melakukan *scan* dokumen atau pemindaian dokumen dan menyimpan dalam bentuk file digital dan menyimpannya didalam komputer.⁴¹

Data-data digital yang dipergunakan PPAT guna melakukan pengajuan layanan pertanahan elektronik adalah data-data yang termasuk dalam data-data warkah akta yang terdapat dalam ruanglingkup pelaksanaan jabatan PPAT yang ditegaskan dalam Pasal 9 ayat (3) Permen ART/BPN No. 10 Tahun 2017 dikarenakan data digital terkait dipergunakan guna mendukung pelaksanaan jabatan PPAT yaitu dalam hal melakukan pemeriksaan kebenaran sertipikat hak atas tanah. Data digital lain yang tersedia dalam kantor PPAT ialah rancangan atau draft akta serta surat-surat. Dokumen-dokumen tersebut disimpan dalam computer file PPAT dalam bentuk dokumen digital yang tidak ditandatangani. Sedangkan penandatanganan dokumen terjadi untuk dokumen fisik akta maupun surat-surat yang telah dibaca oleh PPAT dihadapan para pihak dan saksi-saksi. Akta serta dokumen lain yang sudah ditandatangani tersebut dipergunakan oleh PPAT guna mendukung pelaksanaan tugas jabatan PPAT tersebut sebagai warkah atau arsip. Draf akta dan draf surat-surat tersebut merupakan hasil dari pelaksanaan tugas PPAT karena draf akta dan draf surat-surat yang diperlukan dalam rangka mendaftarkan perubahan data pertanahan. Oleh karena itu dokumen-dokumen elektronik tersebut di atas tidak boleh digandakan oleh calon PPAT yang sedang magang.⁴²

Dalam mendukung kinerja PPAT di bidang digital, telah dibuat arah kebijakan layanan elektronik berupa peningkatan kompetensi digital PPAT melalui E-Learning PPSDM, Penggunaan KTP Reader untuk memastikan identitas klien, serta penggunaan Tanda Tangan Elektronik.⁴³

PPAT wajib terverifikasi dalam aplikasi MITRA yang merupakan akun personal yang bersifat rahasia yang merepresentasikan domisili elektronik dengan cara melakukan pendaftaran di laman mitra.atrbpn.go.id untuk mendapatkan hak akses. Manfaat dari adanya akun yang terverifikasi di aplikasi MITRA adalah dapat melakukan layanan elektronik yang disediakan Kementerian ATR/BPN, memudahkan PPAT dalam mengidentifikasi data,

https://lmsspada.kemdikbud.go.id/pluginfile.php/144218/mod_resource/content/2/PPAT-Provinsi-Jabar-2021-KAPUSDATIN%20%281%29.pdf. Diakses pada 17 Maret 2022.

⁴⁰ Nurudin, *Urgensi Penetapan Limitasi Waktu Pemeriksaan Kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Sebelum Pembuatan Akta Oleh PPAT*, (2016), Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum, hlm. 8.

⁴¹ Rifauddin, M. (2016). *Pengelolaan Arsip Elektronik Berbasis Teknologi*. Khizanah Al-Hikmah Jurnal Ilmu Perpustakaan, Informasi, dan Kearsipan, 4(2), 168-178, hlm. 173.

⁴² Anak Agung Ngurah Ari Dwiatmika, *Larangan Menggandakan Dokumen Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Bagi Calon PPAT yang Menjalani Magang*, Jurnal Vol.4 Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Univeritas Udayanan, Bali, 1 April 2019.

⁴³ *Ibid.*

meningkatkan kepercayaan publik terkait PPAT yang sah.⁴⁴ PPAT wajib melakukan pemutakhiran data, apabila PPAT tidak memutakhirkan datanya dalam sistem MITRA, maka PPAT tersebut tidak bias mengakses serta melakukan pendaftaran layanan dalam aplikasi MITRA atau aplikasi pelayanan pertanahan secara digital. Oleh karena itu, dalam aplikasi MITRA atau pelayanan Hak Tanggungan Elektronik terkait, PPAT tersebut tidak dapat menjadi pengguna. Hal ini menegaskan pentingnya pengguna terdaftar yang terupdate.⁴⁵

Kendala PPAT Dalam Mengimplementasikan Layanan Pertanahan Digital

Sebagai sistem yang baru berkembang di Indonesia, implementasi pelayanan pertanahan secara digital masih memiliki kendala dalam pelaksanaannya yang berpengaruh juga terhadap kinerja PPAT. Kendala tersebut antara lain:

- (1) Sertipikat yang tidak terdeteksi dalam sistem dikarenakan belum memiliki Nomor Induk Bangunan (NIB) sehingga belum terdaftar dalam sistem sehingga PPAT tetap membutuhkan pengecekan secara manual (*Plotting*) agar sertipikat terkait dapat terdaftar yang membutuhkan waktu lama.⁴⁶
- (2) Kendala Aplikasi yang memerlukan akses internet selain sulit dijangkau bagi daerah yang memiliki akses internet terbatas, masih terdapat kendala berupa sistem bermasalah (*error and offline or system down*). Hal tersebut berakibat kepada penundaan pekerjaan PPAT dikarenakan harus berkali-kali melakukan *input* atau pemasukan data.⁴⁷
- (3) Pembayaran PNPB dalam hal pengurusan tanah yang menggunakan SPS sebagaimana tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional harus menunggu validasi berkas di Kantor Pertanahan.⁴⁸
- (4) Pekerjaan PPAT menjadi tidak sederhana dan tidak efektif selain harus melakukan *input* secara elektronik, PPAT tetap harus mengantarkan berkas fisik ke kantor pertanahan, sehingga tidak memenuhi unsur asas sederhana sebagaimana Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997.⁴⁹
- (5) Konfirmasi ketidaksesuaian data dalam berkas harus dilakukan di Kantor Pertanahan, tidak dapat dilakukan melalui layanan online.⁵⁰

KESIMPULAN

PPAT memiliki peran serta dalam mengimplementasikan transformasi digital layanan pertanahan dalam hal melakukan pembelajaran kepada masyarakat mengenai perbuatan hukum atas tanah yang telah bersertipikat, menggunakan teknologi rekam biometric dalam memverifikasi orang, mencegah penggelapan atau pemalsuan identitas, memastikan kesesuaian sertipikat dengan informasi dari Pangkalan Data serta memastikan kesesuaian subyek hak dan para pihak dalam akta.

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ Mitra.atrbpn.go.id, diakses pada 17 Maret 2022.

⁴⁶ Nopika Sari Aritonang, "*Efektivitas Pengurusan pertanahan Berbasis Online Dalam Membantu Kinerja PPAT Melakukan Tugas Jabatannya*," Tesis Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2018, Hal. 97

⁴⁷ *Ibid.*, Hal. 98

⁴⁸ *Ibid.*, Hal. 99.

⁴⁹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, Ps. 2 ayat (1).

⁵⁰ Virgo Eresta Jaya, Kapusdatin Pertanahan, Tata Ruang dan lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Kementerian ATR/BPN, "*Sosialisasi Sertipikat Elektronik...*," hal. 27.

Berdasarkan hasil penelitian, disarankan dalam melaksanakan tugas jabatannya, seorang PPAT wajib untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dan teliti dalam memastikan kesesuaian data fisik yang diberikan oleh klien dengan data digital atau elektronik. Selain itu, PPAT juga wajib untuk memiliki perangkat pendukung layanan digital seperti menggunakan KTP Reader dan Penggunaan Tandatanganan Elektronik serta melakukan pengecekan ulang (pratinjau) data yang telah diunggah kedalam sistem elektronik sebelum *disubmit* untuk mencegah pengajuan perbaikan data di kantor pertanahan yang memerlukan tambahan waktu.

REFERENSI

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5952).
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 3696.
- Peraturan Pemerintah 37 Tahun 1998 jo PP 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893.
- Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 185, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6400).
- Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.
- Peraturan Menteri Kominfo Nomor 36 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pendaftaran Penyelenggara Sistem Elektronik.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 722).
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Secara Elektronik.
- Permen ATR/Ka BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik, Berita Negara Tahun 2020 Nomor 349.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik

Ahmad Munawaruzaman, "Implementasi Transformasi Digital Kementerian Agraria Untuk Peningkatan Pelayanan Publik," *Jurnal Prosiding Senantias 1*, no. 1 (2020): 589-598, <http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/Senan/article/view/9038/5739>.

Ahmad Yani & Rezky Amalia Syafiin, "Pengarsipan Elektronik Sertifikat Tanah untuk Menjamin Ketersediaan Arsip sebagai Alat Bukti yang Sah pada Sengketa Pertanahan," *Jurnal Pengembangan Kearsipan Khazanah 14*, no.1 (2021):57-73, <https://jurnal.ugm.ac.id/khazanah/article/view/59105>.

Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman. *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*. Edisi 1. Yogyakarta: STPN Press, 2020.

Ana Silviana, "urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran tanah di Indonesia," *Jurnal Administrative Law & Governance 4*, no. 1 (2021):51-68, <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/alj/article/view/11191>.

AP Parlindungan. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1999. Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenanda Media, 2019.

Arif Rahman Hakim, Muammar Alay Idrus, "Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah," *JURIDICA 3*, no. 1 (2021): 3-28, DOI: <https://doi.org/10.46601/juridica.v2i2.190>.

Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2005.

Candya Upavata Kutey Karta Negara, Prisca Dwi Maylinda dan Ni Wayan Widya Pratiwi, "Urgensi Sistem Pengamanan Pada Sertifikat Tanah Digital," *Jurnal Hukum Lex Generalis 2*, no.9 (2021): 832-855, <https://jhlg.rewangrencang.com>.

Dian Aries Mujiburohman, "Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik," *Jurnal Agraria dan Pertanahan BHUMI 7*, no.1 (2021): 57-67, DOI: 10.31292/bhumi.v7i1.472, <https://jurnalbhumi.stpn.ac.id/index.php/JB/article/view/472/374>.

Eliana, "Sistem Administrasi Pelayanan Publik Permohonan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan," *Jurnal Surya Kecana Sakti:Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan 7*, no.1 (2007), <https://jdihn.go.id/files/414/595-988-1-SM.pdf>.

Krisno Hadi, Listiana Asworo, Iradhad Taqwa, "Inovasi Dialogis: Menuju Transformasi Pelayanan Publik Yang Partisipatif (Kajian Sistem Pelayanan Malang Online)" *Jurnal of Government & Civil Society 4*, no. 1 (2020):115-129, <https://jurnal.umt.ac.id/index.php/jgs/article/view/2438>.

K. Wantjik Saleh. *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982.

Lina Marlina, Eka Prihatin, M Fakry Gaffar, "Teknologi Smart Service Office (SSO) dalam Meningkatkan Kualitas Layanan Publik pada Kantor Pertanahan Kota Bandung," *Jurnal Aplikasi dan Teori Ilmu Komputer 3*, no.2 (2020): 49-56, <https://ejournal.upi.edu/index.php/JATIKOM>.

Mirza Faruz Ramadhan, "Inovasi Pelayanan Publik (Studi Deskriptif tentang Program Layanan Tujuh menit (LATUM) sebagai upaya pengingkayan Kualitas Pelayanan di Kantor Badan pertanahan Nasional Kota Surabaya)," *Junal Kebijakan dan Manajemen Publik 4*, no. 1 (2016): 1-10, <http://journal.unair.ac.id/download-fullpapers-kmpdeb8a61605full.pdf>.

Nopika Sari Aritonang, *Efektifitas Pengurusan Pertanahan Berbasis Online Dalam Membantu Kinerja PPAT Melakukan Tugas Jabatannya (Studi Pada Kantor Notaris/PPAT Di Kota Medan)*, Tesis, (Medan:Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2018).

- Nur Hidayani Alimuddin, "Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia," *Jurnal SASI* 27, no. 3 (2021): 335-345, <https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/sasi/article/view/509/pdf>.
- Pandam Nurwulan, "Implementasi Pelayanan Hak Tanggungan Elektronik Bagi Kreditor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 28, no.1 (2021): 183-202, DOI: 10.20885/iustum.vol28.iss1.art9.
- Qisty Fauziyyah Sugianto, Widhi Handoko, "Peluang dan Tantangan Calon Notaris Dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital," *Jurnal Notarius* 12, no. 2 (2019): 656-668, <https://ejournal.undip.ac.id>.
- Shirley Zerlinda Anggraeni, "Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik," *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 5, no. 2 (2020): 261-273, <https://doi.org/10.24843/AC.2020.v05.i02.p05>.
- Tamrin Muchsin, Sri Sudono Saliro, Sardjana Orba Manullang, Marjan Miharja, "Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenangan Dan Akibat Hukum," *Madani Legal Review* 4, no. 1 (2020): 63-80, <https://doi.org/10.31850/malrev.v4i1.566>.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
<https://dos-bpn.com/>, diakses pada 16 Maret 2022.
<https://htel.atrbpn.go.id/>, diakses pada 16 Maret 2022.
<https://htel.atrbpn.go.id/panduan/index.html>, diakses pada 17 Maret 2022.