

## **ANALISA YURIDIS KETIDAK SESUAIAN ANTARA SALINAN BUKU TANAH DENGAN BUKU TANAH PADA DATA YURIDIS PERTANAHAN DI KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**Daril Akhmad**

Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang  
Email: darilakhmad@gmail.com

### **Abstrak**

Pemeliharaan data merupakan kegiatan terhadap adanya suatu perubahan terkait data-data didalam sertifikat. Apa yang menjadi faktor penyebab terjadinya perbedaan pada data yuridis antara salinan buku tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan. Apa akibat hukum yang ditimbulkan dengan terjadinya perbedaan pada data yuridis antara salinan buku tanah dengan buku tanah. Bagaimana upaya struktural yang dapat dilakukan untuk memperbaiki perbedaan pada data yuridis antara salinan buku tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan. Jenis Penelitian yang digunakan adalah dengan memakai jenis penelitian hukum empiris (yuridis-empiris), dengan pendekatan yuridis-perundang-undangan, pendekatan sosiologis dan pendekatan komprehensif. Lokasi penelitian di Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Kabupaten Pasuruan, jenis data primer yang didapatkan dari penelitian lapangan dan jenis data sekunder dari penelitian pustaka. Metode pengumpulan data dengan wawancara, observasi, dan dokumentasi. Analisis data yang peneliti gunakan adalah Pemeriksaan Data (*Editing*), klasifikasi (*classifying*), verifikasi (*verifying*), analisis (*analyzing*), dan tahap terakhir adalah kesimpulan (*concluding*). Faktor penyebab terjadinya perbedaan data yuridis pada salinan buku tanah dengan buku tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan kabupaten Pasuruan karena perbaikan pada layanan sistem komputerisasi. Akibat dari permasalahan tersebut tidak mengakibatkan sertifikat dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Upaya yang dilakukan untuk perbaikan data yuridis dengan melakukan pendaftaran perbaikan data antara bphth terhitung atau validasi nomer identifikasi bidang sertifikat.

**Kata-Kunci:** Komputerisasi, Buku Tanah, Data Yuridis Pertanahan

### **Abstract**

*Data maintenance is an activity of a changes related to certificate's data. What are the factors causing the difference in juridical data between the copies of the land book and the land book at the Pasuruan Regency Land*

*Office. What are the legal consequences caused by the occurrence of differences in juridical data between copies of the land book and the land book. How structural efforts can be made to correct the difference in juridical data between copies of the land book and the land book at the Pasuruan Regency Land Office. The type of research used is by using empirical legal research (juridical-empirical), with a juridical-sociological approach. The research location is in the Agrarian and Spatial Planning Office of the Land Agency of Pasuruan Regency, the types of primary data obtained from field research and secondary data types produced from library research. The data collecting methodis interview, observation, and documentation. The factor causing the problem of the difference in juridical data on copies of the land book with the land book at the Agrarian and Spatial Planning Office of the Land Agency of Pasuruan Regency is due to improvements in computerized system services. The consequences of these problems result of the certificate cannot being canceled or null and void. Efforts that can be made to improve juridical data are by registering for data correction between outstanding BPHTB or validating the identification number of the certificate field.*

**Keywords:** *Computerized, Land Book, Juridical Land Data*

## **PENDAHULUAN**

Indonesia merupakan sebuah Negara hukum, dimana Negara hukum memiliki sebuah prinsip mengenai adanya jaminan kepastian hukum, ketertiban hukum, dan perlindungan hukum. Prinsip-prinsip tersebut bertujuan untuk memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak yang dimiliki oleh setiap warga negara. Undang-Undang Dasar tahun 1945 yang mempunyai kedudukan sangat tinggi didalam hukum di Indonesia kemudian, selain itu juga memiliki nilai filosofis dan nilai politis dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Segala kebijakan mengenai pertanahan termasuk segala cabang mengenai pengelolaan bumi dan seisinya tidak boleh menyimpang dari hal-halyang bertujuan untuk kemakmuran rakyat. Hal ini sejalan dengan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>1</sup>

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 1 menyatakan pendaftaran tanah adalah “rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terusa-menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

**ANALISA YURIDIS KETIDAK SESUAIAN ANTARA SALINAN BUKU TANAH DENGAN BUKU TANAH PADA DATA YURIDIS PERTANAHAN DI KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL (Daril Akhmad)**

data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak yang membebaninya”. Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud didalam pasal 19 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 memiliki maksud dan tujuan untuk memberikan menjammin kepastian hukum yang ditujukan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah yang ada diseluruh wilayah Repunlik Indonesia.

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dapat dilakukan oleh seseorang atau badan hukum yang memiliki hak atas tanah. Pendaftaran tersebut dapat berupa pemindahan hak dan pengakuan hak baru. Dimana dari pendaftaran tersebut memberikan kejelasan status terhadap suatu bidang tanag yang dikuasainya.

Sebagaimana yang tercantum pada pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahwa tujuan pendaftan tanah adalah untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah. Sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan.

Pemeliharaan data yang merupakan rangkaian kegiatan administratif setelah melakukan pendaftaran untuk pertama kali. Karena pemeliharaan data merupakan kegiatan terhadap adanya suatu perubahan terkait data-data didalam sertifikat yang telah diterbitkan diawal pendaftaran. Pasal 94 Peraturan Menteri Agraria BAB IV terkait Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah menyatakan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan/atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Adanya perubahan-perubahan tersebut wajib didaftarkan oleh pemegang hak yang bersangkutan dan terhadap perubahan tersebut dilakukan penyesuaian dalam peta pendaftaran tanah, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikatnya.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Mohammad, Yamin Lubis dan Abdur Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* Bandung : Mandar Maju, 2008, hlm. 141

Data fisik yang dimaksud dalam ketentuan tersebut yaitu terkait dengan letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar. Kemudian didalamnya juga termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Perubahan-perubahan mengenai data fisik diantaranya karena adanya pemecahan bidang, pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah, dan adanya penggabungan antara dua atau lebih dari suatu bidang tanah.<sup>3</sup>

Data yuridis dalam ketentuan diatas adalah berkaitan dengan keterangan mengenai sttus hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar. Status hukum yang dimaksud mengenai hak dari tanah yang sudah diaftar tersebut seperti hak guna bangunan atau hak milik. Kemudian keterangan terkait siapa pemegang hak atas tanah tersebut serta beban-beban lain yang membebani yang maksud dari beban-beban tersebut adalah hak tanggungan.<sup>4</sup>

Perubahan data yuridis sebagaimana yang dimaksud diatas terjadi karena terjadinya peralihan hak, dimana peralihan hak ini juga didasarkan dengan beberapa perbuatan hukum yaitu; jual-beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum lainnya. Kemudian perubahan karena adanya peralihan hak pewarisan yang disebabkan oleh meninggalnya pemegang hak atas tanah.<sup>5</sup>

Selain perubahan karena sebuah peralihan yang telah disebutkan diatas, perubahan juga dapat terjadi karena adanya pembebanan hak tanggungan dan peralihan hak tanggungan.

Terkait dengan hak milik, demikian pula setiap perubahan yang terjadi harus didaftarkan sesuai dengan bunyi Pasal 23 Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria “hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19”. Dimana pasal 19 menyatakan “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesisa menurut ketentuan-ketentuan yang dibuat dengan peraturan pemerintah”.

Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, dan pembagian hak bersama serta adanya perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan ketua pengadilan juga merupakan sebab terjadinya perubahan data yuridis.

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta: edisi Revisi 2002, hlm. 520

<sup>4</sup> Ibid, 520

<sup>5</sup> Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

**ANALISA YURIDIS KETIDAK SESUAIAN ANTARA SALINAN BUKU TANAH DENGAN BUKU TANAH PADA DATA YURIDIS PERTANAHAN DI KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL (Daril Akhmad)**

Perubahan data yuridis tidak hanya disebabkan karena adanya perbutan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak. Ketika terjadi perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama juga dapat merubah data yuridis. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah juga merupakan bagian dari perubahan data yuridis.

Semua hal yang terkait dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali, dan pemeliharaan data pertanahan yang telah disebutkan diatas merupakan kewenangan Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga Pemerintah Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Dimana kantor pertanahan tersebut terletak di wilayah kabupaten atau kota.

Untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan legitimasi dari Negara, maka setiap penguasaan dan pemanfaatan atas tanah termasuk dalam penanganan masalah pertanahan harus didasarkan pada hukum dan diselesaikan menurut hukum yang berlaku.<sup>6</sup>

Dalam melakukan pemeliharaan data, Badan Pertanahan Nasioanl memiliki data yang disebut dengan buku tanah. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Berbeda dengan sertifikat, yang dimaksud dengan sertifikat adalah salinan buku tanah, surat tanda bukti untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Dalam hal ini sertifikat jugadapat dikatakan sebagai salinan buku tanah yang diserahkan kepada pemilik hak atas tanah yang sudah di daftarkan.

Jadi, buku tanah merupakan dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik tanah yang sudah ada haknya sedangkan sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang sudah dibukukan dalam buku tanah. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.<sup>7</sup>

Serifikat merupakan salinan dari buku tanah yang termuat tentang dan data yuridis di dalamnya. Data yang tertulis didalam sertifikat tersebut harus sesuai dengan buku tanah yang terdapat di kantor pertanahan, dan harus memiliki kesamaan.

Dari penjelasan diatas ternyata ditemukan suatu permasalahan dari pemeliharaan data yuridis yang terdapat di Kantor Agraria dan Tata Ruang

---

<sup>6</sup> Mohammad, Yamin Lubis dan Abdur Rahim Lubis, *Op. cit*, hlm 4.

<sup>7</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt591653f27ee0c/perbedaan-buku-tanah-dengan-sertifikat-tanah/> diakses pada hari Senin 22 Maret 2021 Pukul 10:00WIB

Badan Pertanahan Kabupaten Pasuruan. Ketika seseorang akan melakukan perbuatan hukum mengenai sertifikat hak atas tanah yang dia kuasai untuk melakukan pendaftaran pemeliharaan data yang berupa pembebanan hak.

Dalam melakukan pemeliharaan data yang terdapat perubahan data yuridis didalamnya terdapat dua jenis menurut sebabnya, yang pertama karena peristiwa hukum yaitu perubahan data yuridis karena adanya peralihan pewarisan. Kemudian pemeliharaan data karena adanya perbuatan hukum diantaranya peralihan karena jual-beli, pembebanan hak tanggungan dan hibah.<sup>8</sup>

Pemeliharaan data yang disebabkan oleh perbuatan hukum tersebut Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Kabupaten Pasuruan dalam menjalankan tugasnya dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut dengan PPAT.

Langkah awal yang harus dilakukan adalah melakukan pengecekan atau pemeriksaan melalui PPAT. Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 97 Tentang Pendaftaran Tanah mengatakan “Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan rumah susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli”.<sup>9</sup> PPAT melakukan pengecekan melalui aplikasi yang terhubung ke Badan Pertanahan Negara sesuai dengan wilayah kerjanya.

Setelah PPAT melakukan pemeriksaan atau pengecekan sertifikat, maka kemudian PPAT dapat membuat akta dan menandatangani akta. Akan tetapi akta dapat ditandatangani ketika pajak peralihan telah dibayarkan oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 91 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan retribusi Daerah “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Kemudian dalam pemeliharaan karena perubahan data yuridis tersebut terdapat beberapa permasalahan dimana pengecekan yang dilakukan oleh PPAT hasil yang didapat nama pemegang hak atas tanah

---

<sup>9</sup> Pasal 97 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

**ANALISA YURIDIS KETIDAK SESUAIAN ANTARA SALINAN BUKU TANAH DENGAN BUKU TANAH PADA DATA YURIDIS PERTANAHAN DI KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL (Daril Akhmad)**

yang didalam buku tanah tidak sesuai dengan yang ada pada salinan buku tanah atau sertifikat.

Ketika proses peralihan dengan menyerahkan berkas di Kantor Pertanahan, yang langkah awal melalui verifikasi berkas dan berkas yang diserahkan sudah dinyatakan lengkap. Pada saat proses pemindahan hak, terdapat permasalahan dimana berkas tersebut terdapat permasalahan tidak sesuai data yuridis yang terdapat pada buku tanah di kantor pertanahan dengan salinan buku tanah atau sertifikat yang dipegang oleh pemegang hak.

Berdasarkan permasalahan tersebut menarik untuk penulis lakukan kajian lebih lanjut maka dirumuskan perumusan masalah sebagai berikut.

1. Apa yang menjadi faktor penyebab terjadinya perbedaan pada data yuridis antara salinan buku tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan.
2. Apa akibat hukum yang ditimbulkan dengan terjadinya perbedaan pada data yuridis antara salinan buku tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan.
3. Bagaimana upaya struktural yang dapat dilakukan untuk memperbaiki perbedaan pada data yuridis antara salinan buku tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan?

## **METODE PENELITIAN**

Jenis Penelitian yang digunakan adalah dengan memakai jenis penelitian hukum empiris (yuridis-empiris), yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengetahui aspek penerapan hukum yang sebenarnya dimana hukum itu sendiri berlaku ditengah masyarakat. Atau disebut juga dengan penelitian lapangan, dimana sumber primer daripenelitian ini berasal dari masyarakat.<sup>10</sup> Metode pendekatan yang digunakan di dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis perundang-undangan, yuridis sosiologis dan yuridis komprehensif.<sup>11</sup> Lokasi penelitian di Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Kabupaten Pasuruan, jenis data primer yang didapatkan dari penelitian lapangan dan jenis data sekunder dari penelitian pustaka. Metode pengumpulan data dengan wawancara, observasi, dan dokumentasi. Analisis data yang peneliti gunakan adalah Pemeriksaan Data (*Editing*), klasifikasi (*classifying*),

---

<sup>10</sup>Suratman, Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta CV, 2015, hlm. 53.

<sup>11</sup> Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta:Rahmatika Creative Design, 2004, hlm.4

verifikasi (*verifying*), analisis (*analyzing*), dan tahap terakhir adalah kesimpulan (*concluding*).

Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian yang berlokasi di Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Kabupaten Pasuruan dan Kantor PPAT Abdullah Nazhim Izzudin, S.H., M.Kn wilayah kerja Kabupaten Pasuruan. Kemudian dalam penelitian ini juga diperlukan data penelitian adapun data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi.

## **PEMBAHASAN**

### **Faktor penyebab terjadinya perbedaan pada data yuridis antara salinan buku tanah dengan buku tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Kabupaten Pasuruan.**

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pemeliharaan data yuridis merupakan serangkaian kegiatan tertib administrasi pertanah untuk menyesuaikan adanya perubahan-perubahan terkait data yuridis suatu bidang tanah atau satuan rumah susun. Dimana yang dimaksud dengan pemeliharaan data yuridis pertanahan adalah karena terjadi perubahan data yuridis suatu bidang tanah atau satuan rumah susun.

Secara praktiknya pemeliharaan data yuridis pertanahan yakni mengubah data kepemilikan hak atas tanah berupa hak milik, hak guna bangunan, dan hak atas tanah lainnya dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Tentunya disini tidak hanya perpindahan hak saja tetapi banyak aspek misalnya juga adanya pembebanan hak.<sup>12</sup>

Di dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum dikukuhkan melalui berbagai peraturan Perundang-undangan yaitu PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan Undang-Undang Nomor

---

<sup>12</sup> Hasil wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Abdullah Nazhim Izzuddin, S.H., M.Kn pada Hari Kamis, 22 Juli 2021 pukul 10:00WIB

**ANALISA YURIDIS KETIDAK SESUAIAN ANTARA SALINAN BUKU TANAH DENGAN BUKU TANAH PADA DATA YURIDIS PERTANAHAN DI KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL (Daril Akhmad)**

5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Di dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan Hak Atas Tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.

Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

PPAT mempunyai tugas yang penting dan strategis dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu membuat akta peralihan hak atas tanah. Tanpa bukti berupa akta PPAT, para Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan perbuatan hukum yang bersangkutan.<sup>13</sup>

Sebelum seorang PPAT membuat suatu akta otentik mengenai suatu perbuatan hukum yang berkaitan dengan suatu bidang tanah atau satuan rumah susun, PPAT diwajibkan untuk melakukan pengecekan sertifikat untuk menyesuaikan informasi yang ada pada sertifikat dengan salinan buku tanah yang ada di kantor Pertanahan.

Pengecekan sertifikat ini diatur pada Pasal 97 PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 bahwa, sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat yang asli.

Informasi yang tersaji pada buku tanah atau daftar umum lainnya harus sesuai dengan kenyataan atau fakta hukum sebenarnya dan selalu mutakhir. Setiap fakta hukum yang terjadi pada suatu bidang tanah harus segera atau langsung dicatat pada buku tanah sedapat mungkin dicatat pada sertifikatnya untuk memenuhi asas publisitas pendaftaran tanah. Selain itu juga untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai informasi hak atas tanah atau satuan rumah susun.

Informasi mutakhir yang harus tersaji antara lain mengenai adanya perbuatan hukum peralihan hak, pelepasan hak, hapusnya hak, hapusnya pendaftaran hak, pembebanan hak, roya, blokir, sengketa, dalam perkara di Pengadilan, sita jaminan, putusan pengadilan, dan pemisahan, pemecahan, penggabungan bidang tanah.

---

<sup>13</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan; edisi revisi 1999, hlm.



Dari peraturan yang telah disebutkan diatas dapat diketahui bahwa sebelumnya pemeriksaan sertifikat yang dilakukan oleh PPAT dilakukan secara manual. Dimana PPAT datang ke kantor pertanahan dengan membawa sertifikat yang asli. Kemudian PPAT mendaftarkan ke loket pendaftaran kantor pertanahan untuk melakukan pemeriksaan sertifikat. Setelah dilakukan pengecekan kemudian apabila sertifikat sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” pada halaman perubahan sertifikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.<sup>14</sup>

Akan tetapi dengan berkembangnya zaman yang diikuti dengan perkembangan teknologi. Masalah tanah merupakan sesuatu yang sangat kompleks sebab menyangkut banyak aspek kehidupan masyarakat. Melihat banyaknya masalah pertanahan yang terjadi, Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku badan pemerintahan yang bertugas untuk menangani masalah pertanahan mulai melakukan antisipasi terhadap masalah yang timbul.<sup>15</sup> Hal ini ditindaklanjuti dengan dibentuknya Pusat Data dan Informasi Pertanahan (Pusdatin), sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006. Adapun tugas dari Pusdatin adalah melaksanakan pengumpulan, pengolahan, penyajian data dan informasi pertanahan serta membangun dan mengembangkan Sistem Informasi Pertanahan dan Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS). Maka dibuatlah sistem KKP (Komputerisasi Kantor Pertanahan).<sup>16</sup>

“Dengan adanya program KKP yang bertujuan untuk memberikan pelayanan yang terkomputerisasi, sehingga data tentang bidang tanah baik tekstual maupun data yang terdaftar di buku tanah dapat terintegrasi dengan baik mulai dari kantor pertanahan tingkat daerah hingga kantor pertanahan pusat”.

Untuk melengkapi adanya komputerisasi dalam kegiatan pertanahan tersebut, sebetulnya sudah ada aturan yakni Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang

---

<sup>14</sup>Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

<sup>15</sup> Suci Ratnawatia, Dana Indra Sensuseb, Riri Satria, *Strategi Manajemen Perubahan Implementasi TIK Pada Badan Pertanahan Nasional RI (Studi Kasus Komputerisasi Kantor Pertanahan)*, Studia Informatika: Jurnal Sistem Informasi, Volume 5, Nomor 2, Tahun 2012

<sup>16</sup> Hasil wawancara dengan Bibis Suhartono, S.H, Kordinator Subtansi Pemeliharaan Hak Tanah dan Ruang serta Pembinaan PPAT Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Kabupaten Pasuruan, Hari Rabu, 14 Juli 2021 Pukul 13:00 WIB

**ANALISA YURIDIS KETIDAK SESUAIAN ANTARA SALINAN BUKU TANAH DENGAN BUKU TANAH PADA DATA YURIDIS PERTANAHAN DI KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL (Daril Akhmad)**

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur mengenai digitalisasi dalam kegiatan pendaftaran tanah. Seperti yang terdapat dalam pasal 184, yang mengulas penyimpanan data dan dokumen dapat disimpan dalam bentuk digital, *imaging system* atau mikro film, pasal 186, media penyimpan data dan dokumen yang berbentuk digital, *imaging system* atau mikro film, harus disimpan di Kantor Pertanahan dalam tempat khusus sesuai dengan tata cara yang standard untuk penyimpanan media yang bersangkutan. Termasuk juga dalam hal pembuatan peta pendaftaran, yang tercantum dalam Pasal 142 nya, peta pendaftaran yang dibuat dengan memetakan hasil pengukuran bidang tanah pada peta dasar pendaftaran dapat dibuat juga dalam bentuk digital.

Komputerisasi kegiatan dibidang pertanahan kemudian juga diperkuat didalam Pasal 1 angka 15 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang menyebutkan bahwa aplikasi utama dalam menunjang pelaksanaan kewenangan, tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berbasis teknologi informasi dan komunikasi yang dibangun dan dikembangkan mengacu kepada alur, persyaratan, waktu, biaya, dan kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sistem komputerisasi kegiatan pertanahan yang dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2016 tentang Bentuk dan Isi Sertipikat Hak Atas Tanah menggunakan sistem elektronik berbentuk aplikasi tersistem, terintegrasi dan dapat digunakan dengan atau tanpa jaringan, serta dapat langsung tersinkronisasi secara otomatis.

Pada ketentuan 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, dalam Pasal 102, dalam pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada Kepala Kantor Pertanahan, juga telah terdapat upaya untuk mendukung adanya sistem digital yang diterapkan.

Hal ini terlihat bahwa penyampaian akta tersebut dapat berupa dokumen elektronik, yang dilakukan melalui sistem elektronik. Pengertian sistem elektronik menurut Pasal 1 angka 12 b Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tersebut adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisa,

menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.

Selain itu, dalam Pasal 1 angka 12 d diatur mengenai pengertian dokumen elektronik, yaitu 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. Dengan adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, akan merubah sertifikat tanah konvensional/ analog atau juga yang biasa dikenal dengan bukti fisik menjadi sertifikat elektronik.

Pada pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik dituliskan bahwa untuk penerbitan sertifikat elektronik terdapat dua macam kegiatan, yang pertama yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan yang kedua yaitu penggantian sertifikat analog/ sertifikat fisik dengan sertifikat elektronik. Pengumpulan data secara elektronik sendiri sebelumnya telah diatur di dalam Pasal 84 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah pada ayat (1) dituliskan “penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik”.

Dengan adanya aturan yang berkaitan dengan sistem elektronik pada kegiatan pendaftaran tanah, maka data yang merupakan hasil dari komputerisasi kegiatan pertanahan menjadi perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia karena data informasi elektronik dan atau hasil cetakan dari kegiatan pendaftaran tanah secara elektronik merupakan alat bukti yang sah.<sup>17</sup> Dimana seluruh data dan/atau dokumen dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah secara bertahap disimpan dan disajikan dalam bentuk dokumen elektronik dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi. “Semua kegiatan pendaftaran sertifikat secara elektronik tersebut dilakukan bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan sistem elektronik yang dibangun oleh kementerian.”<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

<sup>18</sup> Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

**ANALISA YURIDIS KETIDAK SESUAIAN ANTARA SALINAN BUKU TANAH DENGAN BUKU TANAH PADA DATA YURIDIS PERTANAHAN DI KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL (Daril Akhmad)**

Sistem komptureisasi yang dilakukan oleh kantor pertanahan dilakukan secara bertahap sesuai dengan kemampuan dan kesiapan yang dimiliki oleh menteri.<sup>19</sup> Didalam pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT terdapat serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi melakukan pemeriksaan sertifikat yang bertujuan untuk menyesuaikan sertifikat dengan salinan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan.

“Dengan adanya peraturan yang ditujukan untuk digitalisasidan komputerisasi informasi pertanahan, maka kemudian PPAT dalam melakukan pengecekan sertifikat juga mengalami perubahan. Yang awalnya pengecekan dilakukan secara manual dengan datang ke kantor pertanahan, mulai tahun 2019 PPAT dapat melakukan pengecekan melalui sistem aplikasi yang terhubung ke kantor pertanahan.”<sup>20</sup>

Untuk dapat mengakses sistem elektronik, PPAT wajib menjadi pengguna terdaftar dalam sistem elektronik. Selain untuk penyampaian akta PPAT dalam bentuk dokumen elektronik dan pembuatan surat pengantar akta, sistem elektronik dapat digunakan juga untuk pelaksanaan jabatan PPAT lainnya, dan atau pembinaan dan pengawasan atas pelaksanaan jabatan PPAT. Dalam penerapan sistem elektronik tersebut diselenggarakan secara bertahap menyesuaikan dengan kesiapan data pendukung.

Sistem elektronik diterapkan pula dalam hal penyimpanan buku tanah dengan bentuk basis data dalam sistem elektronik, dan dapat dicetak dengan menggunakan daftar isian buku tanah. Hal ini dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 Pasal 163 A. Pasal 178 A, untuk sertipikat, selain dapat dicetak dengan menggunakan daftar isian sertipikat, dapat juga dibuat dalam bentuk dokumen elektronik melalui sistem elektronik.

Telah dijelaskan diawal bahwa kegiatan pengecekan sertifikat adalah bertujuan untuk menyesuaikan sertifikat asli dengan salinan buku tanah yang ada di kantor pertanahan. Kemudian timbul suatu permasalahan dimana dari pengecekan sertifikat yang dilakukan oleh PPAT melalui sistem aplikasi yang terhubung dengan kantor pertanahan hasilnya tidak sesuai. Nama pemegang hak yang ada pada sertifikat asli tidak sama dengan yang ada pada salinan buku tanah. Dari permasalahan yang timbul tentunya terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi. Faktor-faktor tersebut dapat dibagi

---

<sup>19</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

<sup>20</sup> Hasil wawancara dengan Bibis Suhartono, S.H, Kordinator Subtansi Pemeliharaan Hak Tanah dan Ruang serta Pembinaan PPAT Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Kabupaten Pasuruan, Hari Rabu, 14 Juli 2021 Pukul 13:00 WIB

menjadi dua bagian yang pertama karena kelalian dari manusia yang kedua karena sistem komputerisasi.<sup>21</sup>

Telah kita ketahui bahwa sebelumnya proses pengecekan sertifikat oleh PPAT adalah dilakukan secara manual dengan datang ke kantor pertanahan. kemudian sejak tahun 2019 dimulai transisi dari sistem manual menuju sistem komputerisasi. Seorang PPAT dapat melakukan pengecekan melalui aplikasi yang terhubung ke kantor pertanahan sesuai dengan wilayah kerjanya. Maka permasalahan diatas muncul karena adanya pembaharuan sistem. Sistem komputerisasi yang baru berjalan di tahun 2019 terus mengalami perbaikan sebagai upaya untuk memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat.

### **Akibat Hukum Adanya Perbedaan Pada Data Yuridis Antara Salinan Buku Tanah Dengan Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan.**

Sertifikat tanah merupakan salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang kemudian dijilid dan disampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan. Sertifikat tanah yang diberikan tersebut adalah akibat adanya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Juli 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khusus Pasal 1 ayat (2) yang menyatakan: “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik oleh satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing dibukukan, dan buku tanah yang bersangkutan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Dimana sesuai dengan Pasal 19 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UU Pokok Agraria), yang berbunyi: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan yang diatur oleh peraturan pemerintah”.

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan “sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah”.

Maka dari kedua peraturan perundang-undangan diatas dapat dipahami bahwa, diterbitkannya sertifikat untuk akibat dari adanya pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Sebagai jaminan hukum yang diberikan oleh pemerintah atas tanah maka pemerintah memberikan surat tanda bukti hak

---

<sup>21</sup> Hasil wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Abdullah Nazhim Izzuddin, S.H., M.Kn pada Hari Kamis, 22 Juli 2021 pukul 10:00WIB

**ANALISA YURIDIS KETIDAK SESUAIAN ANTARA SALINAN BUKU TANAH DENGAN BUKU TANAH PADA DATA YURIDIS PERTANAHAN DI KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL (Daril Akhmad)**

yang dinamakan sertifikat dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Artinya bahwa keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.<sup>22</sup>

Sertifikat ini lahir akibat adanya pendaftaran tanah. Dalam hukum Agraria yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian perbuatan yang dilakukan oleh Negara atau pemerintah secara terus-menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atas data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan-pengolahan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda-tanda buktinya dan pemeliharannya.<sup>23</sup>

Bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan tujuan dari pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum sehingga menjadi tampak dan dirasakan praktisnya. Akan tetapi sistem publikasi dari pendaftaran di Indonesia merupakan sistem publikasi negative, dimana pemerintah tidak memberikan atau tidak menyajikan data terkait dengan objek pertanahan. Sehingga data-data atau informasi terkait suatu obyek pertanahan dibuktikan sendiri oleh pemegang hak. Dengan ini maka kelemahan dari publikasi negative, pemegang hak yang namanya tertulis di sertifikat terdapat kemungkinan akan adanya gugatan dari pihak lain.

Berbeda dengan sistem publikasi positif, dimana Negara turut hadir dalam memberikan dan menyajikan data-data untuk memberikan informasi mengenai suatu obyek pertanahan.

Sertifikat cacat hukum adalah tanda bukti hak atas tanah (sertifikat hak atas tanah) yang telah diterbitkan dan terdapat hal-hal yang menyebabkan batalnya sertifikat. Yang disebabkan karena dalam pengurusannya terdapat unsur-unsur paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain. Atau prosedur formil-nya tidak sesuai atau dilanggar.<sup>24</sup>

“Apabila kendalanya hanya teknis karena kesalahan misalnya penulisan ejaan baik huruf atau angka tentu tidak ada akibat hukumnya, tetapi bila kesalahan yang muncul berdampak pada kerugian pemegang hak

---

<sup>22</sup> Khairina, Sertifikat cacat hukum dalam hukum pertanahan di Indonesia, JURIS Volume 13, Nomor 1 Juni, Tahun 2014

<sup>23</sup> A.P. Parlindungan, Pendaftaran tanah di Indonesia, Mandar Maju, Jakarta:1999, hlm. 70

<sup>24</sup> Khairina, Sertifikat cacat hukum dalam hukum pertanahan di Indonesia, JURIS Volume 13, Nomor 1 Juni, Tahun 2014

atas tanah tentu bisa saja sertipikat tersebut dapat dilakukan upaya hukum yang berdampak batalnya sertipikat. Tentu ada mekanisme-mekanisme yang harus ditempuh dan dipenuhi.”<sup>25</sup>

Sertifikat yang memiliki cacat hukum dan dapat dibatalkannya sertifikat tersebut terjadi karena adanya cacat administrasi. Cacat administrasi disini meliputi kesalahan prosedur, kesalahan dalam penulisan subjek hak, dan kesalahan dalam perhitungan luas. Sertifikat yang merupakan alat bukti terkuat dalam kepemilikan hak atas tanah harus benar dalam penulisan data didalamnya. Baik dalam data yuridis dan data fisik yang diajukan oleh pemohon. Ketika sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan memiliki kesalahan dalam penulisan subjek hak sebagai data yuridis atau perhitungan luas yang merupakan data fisik maka sertifikat tersebut cacat hukum dan dapat dibatalkan.<sup>26</sup>

Adanya permasalahan tersebut hanya mengakibatkan terhambatnya proses yang akan dilakukan oleh pemegang<sup>27</sup> sertifikat hak atas tanah. Karena kendala atau permasalahan mengenai tidak sesuainya data yuridis yang dibukukan didalam sertifikat dengan data yang di keluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan hanya permasalahan komputerisasi. Berdasarkan kesalahan sistem komputerisasi yang ada di kantor pertanahan, karena data yang dibukukan didalam sertifikat sesuai dengan yang telah diajukan oleh pemohon. Maka dalam sertifikat tersebut tidak memiliki cacat hukum. Kesalahan yang terjadi terdapat pada buku tanah hanya masalah komputerisasi karena pembaharuan sistem aplikasi.

### **Upaya Struktural Yang Dapat Dilakukan Untuk Memperbaiki Ketidak Sesuaian Antara Salinan Buku Tanah Dengan Buku Tanah.**

Undang-Undang Pokok Agraria merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan, penggunaan, dan pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Salah satu aspek yang dibutuhkan untuk tujuan tersebut adalah mengenai kepastian hak atas tanah yang menjadi dasar utama dalam rangka kepastian hukum kepemilikan tanah. Artinya Negara bertugas untuk melakukan administrasi tanah, dan dengan administrasi ini negara memberikan bukti hak atas tanah dengan telah dilakukannya administrasi tanah tersebut. Bentuk administrasi tanah dalam hal ini diatur dalam Pasal 19 UUPA No.5 Tahun 1960 semakin disempurnakan posisinya untuk

---

<sup>25</sup> Hasil wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Abdullah Nazhim Izzuddin, S.H., M.Kn pada Hari Kamis, 22 Juli 2021 pukul 10:00WIB

<sup>26</sup> Boedi Harsono, Op. Cit, hlm. 464

<sup>27</sup> Hasil wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Abdullah Nazhim Izzuddin, S.H., M.Kn pada Hari Kamis, 22 Juli 2021 pukul 10:00WIB

ANALISA YURIDIS KETIDAK SESUAIAN ANTARA SALINAN BUKU TANAH DENGAN BUKU TANAH PADA DATA YURIDIS PERTANAHAN DI KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL (Daril Akhmad)

memberikan jaminan yuridis dan jaminan teknis dalam arti kepastian batas-batas fisiknya.<sup>28</sup>

Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data Pendaftaran tanah. Berdasarkan prosedur tersebut dapat diartikan bahwa prosedur dalam pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 yang diterapkan harus memiliki prinsip-prinsip *good governance* yang responsif.

Pada dasarnya, lembaga pelayan publik dalam menyelenggarakan pelayanan harus memenuhi prinsip pelayanan. Beberapa prinsip tersebut diantaranya; keterbukaan. Dimana pelayanan publik harus terbuka sehingga dapat dengan mudah diakses oleh semua pihak dan mudah untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan. Kemudian pihak yang berkepentingan juga dapat mengetahui informasi terkait penanggungjawaban atau pihak yang merupakan pelaksana dari suatu layanan. Selain itu juga dapat mengetahui prosedur dan syarat dalam suatu layanan, serta mengetahui hal-hal terkait waktu dan biaya dalam penyelesaian terhadap suatu kebutuhan masyarakat.

Standar pelayanan merupakan tolak ukur yang dipergunakan sebagai pedoman penyelenggaraan pelayanan dan sebagai acuan penilaian kualitas dari pelayanan. Dalam hal ini sebagai kewajiban dan janji penyelenggara pelayan public kepada masyarakat yang membutuhkan pelayanan yang berkualitas, cepat mudah, terjangkau dan terukur.

Lembaga pelayanan publik dalam menjalankan tugas dan kewenangannya juga harus memegang prinsip kesederhanaan. Artinya prosedur-prosedur dalam kegiatan pelayanan kepada masyarakat harus mudah dipahami, mudah untuk dilaksanakan, tidak berbelit-belit, cepat dan tepat.

Selain itu, lembaga pelayanan publik juga harus memegang prinsip konsisten dan parsitipatif. Sehingga dalam penyusunan standar pelayanan harus mentaati waktu, prosedur, persyaratan dan penetapan biaya yang sudah di tentukan di awal. Maka kemudian pihak yang berkepentingan mendapat kejelasan dari unsure-unsur tersebut. Dalam melakukan pelayanan juga melibatkan pihak-pihak terkait untuk membahas dan mendapatkan keselarasan atas apa yang telah di sepakati dari suatu kepentingan.

Kantor Pertanahan sebagai lembaga publik harus cepat dan tanggap dalam melayani masyarakat yang meiliki kepentingan. Responsivitas adalah

---

<sup>28</sup> Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cet. 2, (CV. Rajawali, Jakarta, 1990, hal. 20

kemampuan Lembaga untuk mengenali kebutuhan masyarakat, menyusun agenda, dan prioritas pelayanan, serta mengembangkan program-program dalam pelayanan publik sesuai dengan aspirasi dan kebutuhan masyarakat. Prinsip responsivitas (peduli pada stakeholder) dimaksudkan adalah lembaga-lembaga dan seluruh proses pemerintahan harus berusaha melayani semua pihak yang berkepentingan.

Bahwa administrasi pertanahan menuju pada sistem komputerisasi maka upaya struktural yang dapat dilakukan untuk permasalahan ketidaksesuaian data yuridis antara salinan buku tanah dengan buku tanah pada hasil pengecekan terdapat dua struktur penyelesaian, yang pertama dengan datang ke kantor pertanahan selain itu juga dapat dilakukan melalui sistem aplikasi.

Dalam konteks penyelenggaraan pelayanan publik, menurut Lenvine produk pelayanan publik dalam negara demokrasi paling tidak harus memenuhi tiga indikator, yakni: Pertama, responsivitas adalah daya tanggap penyedia jasa terhadap harapan dan keinginan dan aspirasi maupun tuntutan pengguna layanan, kedua, responsibilitas adalah suatu ukuran yang menunjukkan seberapa jauh proses pemberian pelayanan publik itu dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip atau ketentuan-ketentuan administrasi dan organisasi yang benar dan telah ditetapkan. Kemudian yang ketiga, akuntabilitas adalah suatu ukuran yang menunjukkan seberapa besar proses penyelenggaraan pelayanan sesuai dengan kepentingan stakeholders dan norma-norma yang berkembang dalam masyarakat.<sup>29</sup>

Bahwa administrasi pertanahan menuju pada sistem komputerisasi maka upaya struktural yang dapat dilakukan untuk permasalahan ketidaksesuaian data yuridis antara salinan buku tanah dengan buku tanah pada hasil pengecekan terdapat dua struktur penyelesaian, yang pertama dengan datang ke kantor pertanahan selain itu juga dapat dilakukan melalui sistem aplikasi.

Permasalahan tidak sesuainya data yuridis yang terdapat di dalam buku tanah dengan yang tertulis di sertifikat atau salinan buku tanah dapat di selesaikan secara struktural, yang pertama dengan datang ke Kantor Pertanahan. Dimana langkah awal yang dilakukan yaitu PPAT menyiapkan berkas yang memiliki permasalahan tersebut. dengan menyiapkan data-data yang dibutuhkan untuk melakukan upaya perbaikan yaitu; data-data para pihak yang melakukan perbuatan hukum, bukti pembayaran pajak dan bukti bahwa pajak yang dibayarkan telah divalidasi oleh instansi yang terkait, dan

---

<sup>29</sup> Lenvine dalam AG. Subarsono. "*Pelayanan Publik yang Efisien, Responsif, dan Non-Partisan*" dalam Agus Dwiyanto, "*Mewujudkan Good Governance Melalui Pelayanan Publik*", Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2005. hal. 140-175



**ANALISA YURIDIS KETIDAK SESUAIAN ANTARA SALINAN BUKU TANAH DENGAN BUKU TANAH PADA DATA YURIDIS PERTANAHAN DI KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL (Daril Akhmad)**

sertifikat atau salinan buku tanah itu sendiri untuk kembali menyesuaikan data-data yang tertulis.<sup>30</sup>

Selanjutnya apabila permasalahan yang terjadi dikarenakan belum tervalidasinya data-data yang tertulis di sertifikat seperti Nomor Identifikasi Bidang (NIB), maka PPAT dapat mengajukan pendaftaran ke loket yang bertugas untuk melakukan verifikasi NIB tersebut. Kantor Pertanahan Kabupaten Pasuruan demi memberikan pelayanan yang efektif dan efisien dalam melakukan validasi telah berupaya untuk membentuk meja validasi. Meja validasi tersebut berposisi di loket Kantor Peratanah kabupaten Pasuruan. Sehingga pihak-pihak yang mempunyai kebutuyhan untuk validasi, cukup dengan pengajuan permohonan validasi di loket kantor pertanahan.

Nomor Identifikasi Bidang sendiri merupakan kode unik yang tertulis pada setiap sertifikat untuk menandakan bahwa sertifikat tersebut telah terdaftar. Pada upaya ini PPAT cukup hanya menunjukkan sertifikat asli dengan melampirkan Kartu Tanda Penduduk sesuai dengan pihak pemohon.

Apabila Kartu Tanda Penduduk pemohon diketahui belum tervalidasi, maka PPAT harus melakukan validasi Kartu Tanda Penduduk dari pemohon ke dinas kependudukan dan catatan sipil terlebih dahulu. Sehingga kemudian dalam proses validasi sertifikat, nama-nama pemohon dapat tervalidasi oleh daftar buku tanah di kantor pertanahan.<sup>31</sup>

Validasi bertujuan untuk memastikan bahwa data tersebut telah sesuai kriteria yang di tetapkan sehingga dapat dipastikan bahwa data-data yang di masukkan tersebut dapat diketahui dan dapat dijelaskansumber dan kebenarannya.

## **KESIMPULAN**

Faktor yang menyebabkan terjadinya permasalahan perbedaan data yuridis pada salinan buku tanah dengan buku tanah yang ada di Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Kabupaten Pasuruan yaitu karena perbaikan sistem komputerisasi pertanahan.

Permasalahan tidak sesuai data yuridis antara buku tanah dengan salinan buku tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Kabupaten Pasuruan tidak mengakibatkan sertifikat tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Karena dari tidak terjadi cacat

---

<sup>30</sup> Hasil wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Abdullah Nazhim Izzuddin, S.H., M.Kn pada Hari Kamis, 22 Juli 2021 pukul 10:00WIB

<sup>31</sup> Hasil wawancara dengan Jatmiko, Pelaksana Pemeliharaan Hak Tanah dan Ruang serta Pembinaan PPAT Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Kabupaten Pasuruan, Hari Rabu, 14 Juli 2021 Pukul 14:00 WIB

administrasi dalam permasalahan tersebut. Upaya perbaikan dari permasalahan tidak sesuai data yuridis antara salinan buku tanah dengan buku tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Kabupaten pasuruan yaitu dengan melakukan pendaftaran perbaikan data pada BPHTB terhutang. Yang kedua dengan melakukan validasi data-data kemudian juga dapat melakukan perbaikan melalui aplikasi terhubung dari PPAT ke Kantor Pertanahan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- A.P. Parlindungan, Pendaftaran tanah di Indonesia, Mandar Maju, Jakarta:1999
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta: edisi Revisi 2002
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan; edisi revisi 1999
- Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cet. 2, (CV. Rajawali, Jakarta, 1990
- Lenvine dalam AG. Subarsono. "*Pelayanan Publik yang Efisien, Responsif, dan Non-Partisan*" dalam Agus Dwiyanto, "*Mewujudkan Good Governance Melalui Pelayanan Publik*", Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2005
- Mohammad, Yamin Lubis dan Abdur Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Bandung* : Mandar Maju, 2008
- Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta:Rahmatika Creative Design, 2004
- Suratman, Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta CV, 2015

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peratura Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas tanah, Satuan Rumash Susun, dan Pendaftaran Tanah

### **Jurnal**

- Khairina, Sertifikat cacat hukum dalam hukum pertanahan di Indonesia, JURIS Volume 13, Nomor 1 Juni, Tahun 2014

**ANALISA YURIDIS KETIDAK SESUAIAN ANTARA SALINAN BUKU TANAH DENGAN BUKU TANAH PADA DATA YURIDIS PERTANAHAN DI KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL (Daril Akhmad)**

Suci Ratnawatia, Dana Indra Sensuseb, Riri Satria, *Strategi Manajemen Perubahan Implementasi TIK Pada Badan Pertanahan Nasional RI (Studi Kasus Komputerisasi Kantor Pertanahan)*, *Studia Informatika: Jurnal Sistem Informasi*, Volume 5, Nomor 2, Tahun 2012