

**ASPEK HUKUM PENDAFTARAN TANAH SECARA
ELEKTRONIK OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH MELALUI AKUN MITRA KANTOR
PERTANAHAN KOTA TEGAL**



SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Hukum**

Oleh :

Nama : Titi Widyawati

NPM : 5121600250

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL**

2025

PERSETUJUAN PEMBIMBING

ASPEK HUKUM PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH MELALUI AKUN MITRA KANTOR PERTANAHAN KOTA TEGAL

Titi Widyawati

NPM. 5121600250

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh

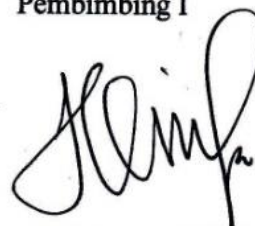
Tegal, 20 Januari 2025

Pembimbing II



Bha'iq Roza Rakhmatullah, S.H., M.Kn
NIDN. 0623039301

Pembimbing I



Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H
NIDN. 0605037501

Mengetahui

Plt. Dekan,




Dr. Kus Rizkianto, S.H., M.H
NIDN. 0609068503

PENGESAHAN**ASPEK HUKUM PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK
OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH MELALUI AKUN MITRA
KANTOR PERTANAHAN KOTA TEGAL****Titi Widyawati****NPM. 5121600250**

Telah Diperiksa dan Disahkan oleh

Tegal, 3 Februari 2025

Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H.	(Ketua Sidang)
Kanti Rahayu, S.H., M.H.	(Penguji II)
Dr. Soesi Idayanti, S.H., M.H.	(Penguji I)
Bha'iq Roza Rakhmatullah, S.H., M.Kn.	(Pembimbing II)
Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H.	(Pembimbing I)

.....
.....
.....
.....
.....

Mengetahui

Plt. Dekan,


Dr. Kus Rizkianto, S.H., M.H
NIDN. 0609068503

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Titi Widyawati
NPM : 5121600250
Tempat/Tanggal Lahir : Brebes, 17 Januari 1997
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : **ASPEK HUKUM PENDAFTARAN TANAH
SECARA ELEKTRONIK OLEH PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH MELALUI AKUN
MITRA KANTOR PERTANAHAN KOTA
TEGAL**

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan penulis ini tidak benar, maka penulis bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H.) yang telah penulis peroleh dibatalkan. Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Tegal, 7 Februari 2025

Yang menyatakan



Titi Widyawati

MOTTO

"Tidak ada hasil tanpa usaha, tidak ada kesuksesan tanpa perjuangan."

"Setiap langkah kecil adalah bagian dari perjalanan menuju impian besar."

PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur dan cinta, saya mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Allah SWT, yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, atas segala karunia-Nya yang tiada henti. Hanya kepada-Nya saya mengembalikan segala pencapaian ini, karena segala yang ada adalah berkat izin dan rahmat-Nya.
2. Mama saya, yang tanpa lelah memberikan kasih sayang, doa, dan semangat yang luar biasa. Beliau adalah sumber kekuatan saya dalam setiap langkah, yang senantiasa mendoakan dan mendampingi saya, meski dalam keadaan sulit sekalipun.
3. Almarhum Bapak saya, yang telah meninggalkan dunia ini, namun tetap hidup dalam doa dan kenangan saya. Cinta, dukungan, dan semangat yang beliau berikan sepanjang hidupnya menjadi kekuatan utama dalam perjuangan saya. Semoga Allah SWT memberikan tempat terbaik bagi beliau di sisi-Nya.
4. Saudara-saudaraku, yang selalu memberikan dukungan dan kebersamaan dalam suka dan duka. Terima kasih atas setiap tawa, canda, dan motivasi yang kalian berikan.
5. Bapak/Ibu Pembimbing, yang dengan sabar memberikan bimbingan, arahan, dan ilmu yang sangat berarti dalam penulisan skripsi ini. Terima kasih atas segala dukungan dan waktu yang telah diberikan.
6. Teman-teman tercinta, yang telah menjadi teman seperjuangan dalam mengarungi setiap tantangan studi ini. Terima kasih atas semangat, tawa, dan bantuan yang kalian berikan.

Semoga karya ini dapat menjadi wujud rasa terima kasih saya kepada semua yang telah membantu, mendukung, dan memberi inspirasi sepanjang perjalanan ini. Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan mereka dengan balasan yang lebih baik dari yang telah mereka berikan kepada saya.

ABSTRAK

Aspek hukum pendaftaran tanah secara elektronik yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melalui akun mitra Kantor Pertanahan Kota Tegal dalam transformasi sistem pendaftaran tanah dari sistem manual ke sistem elektronik diharapkan dapat meningkatkan efisiensi, transparansi, dan aksesibilitas pelayanan pertanahan di Indonesia. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji lingkungan hukum pendaftaran tanah secara elektronik, mengidentifikasi masalah yang dihadapi PPAT dalam mengimplementasikannya, dan menilai keefektifan peraturan yang relevan. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan menggunakan teknik deskriptif analitis, yang mencakup wawancara dengan PPAT dan Kantor Pertanahan, serta tinjauan terhadap peraturan-peraturan yang mengatur sistem pendaftaran tanah secara elektronik.

Pendaftaran tanah secara elektronik memiliki sejumlah keuntungan, termasuk peningkatan efisiensi administrasi dan keterbukaan data pertanahan, namun menghadapi hambatan yang signifikan dalam pelaksanaannya. Hambatan utama yang ditemukan termasuk hambatan digital hukum seperti infrastruktur teknologi yang buruk dan koneksi yang tidak konsisten. Penelitian ini juga menemukan bahwa, meskipun solusi elektronik dapat mempermudah proses pendaftaran tanah, hambatan yang paling sulit adalah mengintegrasikan teknologi dengan prosedur yang ada saat ini, serta kesiapan sumber daya manusia yang terlibat. Penelitian ini diharapkan dapat membantu mengembangkan peraturan hukum dan praktik terkait pendaftaran tanah secara elektronik di Indonesia, serta memberikan rekomendasi kepada para pembuat kebijakan mengenai cara meningkatkan infrastruktur dan pelatihan bagi para PPAT agar sistem tersebut dapat diimplementasikan dengan lebih efisien.

Kata Kunci: *Pendaftaran Tanah Elektronik, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akun Mitra, Kantor Pertanahan, Aspek Hukum*

ABSTRACT

The legal aspects of electronic land registration carried out by the Land Deed Making Officer (PPAT) through the partner account of the Tegal City Land Office in the transformation of the land registration system from a manual system to an electronic system are expected to increase efficiency, transparency and accessibility of land services in Indonesia. The aim of this research is to examine the legal environment for electronic land registration, identify the problems PPAT faces in implementing it, and assess the effectiveness of relevant regulations. This research uses a qualitative approach using descriptive analytical techniques, which includes interviews with PPAT and the Land Office, as well as a review of the regulations governing the electronic land registration system.

Electronic land registration has a number of benefits, including increased administrative efficiency and openness of land data, but faces significant obstacles in implementation. The main barriers found include legal digital barriers such as poor technology infrastructure and inconsistent connections. This research also found that, although electronic solutions can simplify the land registration process, the most difficult obstacle is integrating technology with current procedures, as well as the readiness of the human resources involved. It is hoped that this research will help develop legal regulations and practices related to electronic land registration in Indonesia, as well as provide recommendations to policy makers on how to improve infrastructure and training for PPATs so that the system can be implemented more efficiently.

Keywords: *Electronic Land Registration, Land Deed Official, Partner Account, Land Office, Legal Aspects*

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur kehadiran Allah SWT, Alhamdulillah penyusunan skripsi ini dapat selesai. Dengan skripsi ini pula saya dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal. Shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Rasulullah SAW.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan dorongan berbagai pihak yang kepadanya patut diucapkan terima kasih. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. **Ibu Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H** dan **Bapak Bha'iq Roza Rakhmatullah, S.H., M.Kn.**, yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan motivasi yang sangat berarti dalam penyusunan skripsi ini.
2. **Mama saya** dan **saudara saudara saya**, yang senantiasa memberikan dukungan moral dan materiil, serta doa yang tiada henti sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
3. **Alm. Bapak saya**, yang telah memberikan cinta, dukungan, dan doa yang tak terhingga selama hidupnya, yang menjadi sumber semangat dan kekuatan saya dalam menyelesaikan studi ini.
4. **Teman-teman**, yang telah memberikan semangat, bantuan, dan keceriaan selama proses penyusunan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Semoga Allah SWT membalas semua amal kebaikan mereka dengan balasan yang lebih dari yang mereka berikan kepada saya. Saya berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi saya khususnya, dan bagi pembaca umumnya.

Tegal, Februari 2025

Titi Widyawati

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Urgensi Penelitian	7
F. Tinjauan Pustaka	9
G. Metode Penelitian	11
H. Sistematika Penelitian	17
BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL	19
A. Tinjauan umum tentang Pendaftaran Tanah	19
B. Tinjauan umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	32
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	44

A. Pengaturan hukum pendaftaran tanah secara elektronik melalui akun mitra Kantor Pertanahan Kota Tegal dalam proses peralihan jual beli	44
B. Hambatan hukum proses peralihan hak jual beli tanah secara elektronik di akun mitra Kantor Pertanahan Kota Tegal Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah	70
BAB IV PENUTUP	82
A. Simpulan	82
B. Saran	83
DAFTAR PUSTAKA	84
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber daya penting dan esensial bagi kehidupan masyarakat di Indonesia. Tanah juga berfungsi sebagai asset ekonomi yang signifikan. Pengelolaan tanah yang tidak baik dapat menyebabkan konflik ketidakpastian hukum bagi pemiliknya. Menjadi pemilik tanah atau mendaftarkannya ke Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan sertifikat hak milik tanah merupakan salah satu cara menunjukkan kepemilikan tanah saat ini sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah.¹ Setiap pemegang hak atas tanah mempunyai kewajiban untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan keadaan dan sifat daripada haknya.²

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Agraria menyatakan: “Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah untuk menjamin kepastian hukum.”.³ Semangat awal dibentuknya UUPA pada awalnya adalah sebagai sebuah payung

¹Richard, Agus Sudradjat, *Teori Dan Praktik Pendaftaran Tanah*, Bandung: Cendekia Press, 2024, hlm. 32

²Evy Indriasari, dalam Baladen.id “*Tanah Terlantar dan Solusinya*” diakses melalui (<https://baladena.id/tanah-terlantar-dan-solusinya/>), Pada 11 November 2024, Pukul 19.10 WIB.

³Bha’iq Roza Rakhmatullah, *Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, Pekalongan: Nasya Expanding Management, 2022, hlm. 1.

hukum yang bersifat *lex generalis*. Seiring perjalanan negara yang menitikberatkan pada pertumbuhan ekonomi maka disahkanlah beberapa undang-undang sektoral mengenai agrarian.⁴ Selain itu, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan pedoman mengenai pencatatan dan pendaftaran hak atas tanah, bertujuan untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah dan mempermudah masyarakat dalam mengakses informasi mengenai status tanah mereka.

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkelanjutan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian data fisik dan data hukum berupa peta dan daftar mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun, serta penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas satuan rumah susun dan hak-hak tertentu yang membebaninya, serta pemberian sertifikat sebagai tanda bukti hak atas bidang tanah yang telah ada haknya.⁵ Di Indonesia, pendaftaran tanah sering kali mengalami berbagai kendala, seperti lambatnya proses administrasi, serta ketidakpastian mengenai status kepemilikan tanah. Pemerintah Indonesia mulai menerapkan pendaftaran tanah secara elektronik sebagai langkah modernisasi dalam administrasi pertanahan.

⁴Bha'iq Roza Rakhmatullah, dalam Baladen.id “62 Tahun Undang-Undang Pokok Agraria: Perjalanan Konstitualisme Agraria Untuk Kesejahteraan Rakyat” diakses melalui (<https://baladana.id/62-tahun-undang-undang-pkoko-agraria-perjalanan-konstitualisme-agraria-untuk-kesejahteraan-rakyat/>), Pada 11 November 2024, Pukul 19.21 WIB.

⁵Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta : Swadaya Grup, 2012, hlm. 7.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menerapkan *e-Government* dalam pelayanannya. Penerapan *e-Government* dilakukan dengan memanfaatkan teknologi dan komunikasi dalam melayani masyarakat dengan akun mitra.⁶ Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengembangkan fitur akun mitra, yang dirancang untuk memberikan akses lebih luas kepada praktisi hukum seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melayani masyarakat dalam proses pendaftaran tanah khususnya transaksi jual beli tanah.

Penerapan pendaftaran tanah secara elektronik telah berlangsung di tingkat daerah oleh beberapa Kantor Pertanahan, termasuk Kantor Pertanahan Kota Tegal. Penerapan sistem ini bertujuan untuk mempermudah masyarakat dalam mengakses layanan pertanahan, terutama terkait dengan transaksi jual beli tanah. Dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Tegal berperan penting dalam melakukan proses peralihan hak atas tanah melalui pembuatan akta jual beli yang kemudian akan didaftarkan dalam sistem elektronik.

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peran penting dalam mengesahkan akta peralihan hak atas tanah. Adapun Kewenangan Dalam “Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998”, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyatakan: Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyerahkan kewenangannya untuk melaksanakan tindakan *auténticas vinculadas* dalam semua kegiatan hukum, termasuk Hak Atas Tanah dan Hak Milik bagi *alojamientos residenciales* yang terletak di wilayah kerja, sebagai bagian dari tanggung jawab prinsipalnya. Hanya

⁶Richard, Ana Silviana, *Hukum Agraria Indonesia Edisi 2*, Bandung: Cendekia Press, 2023, hlm. 13

kegiatan hukum yang secara jelas disebutkan dalam pengangkatannya yang dapat dijadikan objek akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Khusus. Dalam hal ini, tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam "kegiatan pendaftaran tanah" dengan membuat akta-akta yang menjadi dasar pendaftaran atau perubahan data tanah.⁷

Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik menyatakan bahwa dokumen elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama dengan dokumen konvensional, asalkan memenuhi syarat tertentu. Oleh karena itu, pendaftaran tanah secara elektronik harus dilaksanakan dengan memperhatikan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, termasuk dalam hal pembuatan, pengarsipan, dan penyimpanan dokumen elektronik.

Aspek perlindungan data pribadi juga sangat penting dalam pendaftaran tanah elektronik. Data pemohon, termasuk informasi pribadi dan data kepemilikan tanah, harus dikelola dengan aman untuk mencegah kebocoran dan penyalahgunaan informasi. Menurut Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2022 tentang Perlindungan Data Pribadi yang baru saja disahkan diharapkan dapat memberikan kerangka hukum yang lebih baik dalam melindungi data pribadi masyarakat, termasuk dalam pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah elektronik memberikan banyak manfaat dalam hal efisiensi dan transparansi. Implementasi pendaftaran tanah secara elektronik juga

⁷Endah Permatasari, Evy Indriasari, Bhaiq Roza Rakhmatullah, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pemulihan Berkas Pendaftaran Tanah Pasca Kebakaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes”, *Jurnal Sitasi*, 7 (1), 2024. DOI: (<https://doi.org/10.1234/sell>).

memiliki dampak yang signifikan terhadap transaksi jual beli tanah. Jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁸ Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji aspek hukum dalam pendaftaran tanah secara elektronik melalui akun mitra Kantor Pertanahan Kota Tegal pada proses peralihan jual beli tanah yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman lebih lanjut mengenai peraturan hukum serta hambatan dalam implementasi sistem pendaftaran tanah secara elektronik yang lebih efektif dan aman. Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini mengusulkan judul **“ASPEK HUKUM PENDAFTARAN TANAH SECARA ELEKTRONIK OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH MELALUI AKUN MITRA KANTOR PERTANAHAN KOTA TEGAL”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis dalam penelitian ini merumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum pendaftaran tanah secara elektronik melalui akun mitra Kantor Pertanahan Kota Tegal dalam proses peralihan jual beli?
2. Bagaimana hambatan hukum proses peralihan hak jual beli tanah secara elektronik di akun mitra Kantor Pertanahan Kota Tegal Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah?

⁸Subekti, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Balai Putaka, hlm. 366.

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji pengaturan hukum pendaftaran tanah secara elektronik melalui akun mitra Kantor Pertanahan Kota Tegal dalam proses peralihan jual beli.
2. Untuk mengkaji hambatan hukum proses peralihan hak jual beli secara elektronik di akun mitra Kantor Pertanahan Kota Tegal Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a. Menyumbangkan pemikiran bagi perkembangan hukum pertanahan di Indonesia, terutama dalam penerapan teknologi digital pada proses pendaftaran tanah melalui akun mitra Kantor Pertanahan agar sesuai dengan tuntutan era digital.
- b. Memberikan tambahan literatur ilmiah mengenai aspek hukum dalam sistem pendaftaran tanah elektronik, yang dapat mendukung pengembangan kebijakan dan praktik hukum pertanahan berbasis teknologi.
- c. Menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang ingin mengkaji lebih dalam tentang digitalisasi layanan pertanahan, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pengaruh regulasi terhadap hukum pertanahan di Indonesia.

2. Manfaat Praktis

- a. Membantu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara elektronik sesuai prosedur yang berlaku, sehingga mengurangi potensi kesalahan administrasi dan risiko hukum.
- b. Memberikan masukan bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pemerintah dalam mengevaluasi serta menyempurnakan kebijakan terkait pendaftaran tanah elektronik agar pelayanan kepada masyarakat lebih aman, efisien, dan mudah diakses.
- c. Memberikan pemahaman yang lebih jelas kepada masyarakat mengenai prosedur pendaftaran tanah elektronik, sehingga masyarakat dapat melakukan proses jual beli tanah dengan lebih aman dan sesuai ketentuan yang berlaku.

E. Urgensi Penelitian

Urgensi penelitian ini semakin kuat mengingat fokusnya pada pendaftaran tanah elektronik dalam transaksi jual beli. Di era digital ini, penggunaan akun mitra BPN dalam pendaftaran tanah untuk jual beli diharapkan mampu memberikan kecepatan dan efisiensi dalam proses administrasi pertanahan, memastikan bahwa setiap tahapan dalam transaksi jual beli tanah berjalan sesuai prinsip kepastian hukum dan perlindungan hak.

Penelitian ini juga berkaitan dengan kebutuhan akan regulasi yang jelas dalam mendukung keabsahan dokumen elektronik dalam proses jual beli tanah. Tanpa aturan yang memadai, risiko munculnya ketidakpastian hukum dan potensi

sengketa dapat meningkat. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi aspek hukum kritis, seperti validitas tanda tangan digital, perlindungan data pribadi para pihak.

Urgensi penelitian ini muncul dari kebutuhan akan layanan yang lebih transparan dan efektif bagi masyarakat yang terlibat dalam jual beli tanah. Dengan adanya akun mitra, transaksi jual beli tanah diharapkan menjadi lebih sederhana dan cepat. Namun, pemahaman mendalam tentang aspek hukum yang terlibat akan membantu memastikan bahwa sistem ini dapat diandalkan dan mampu melindungi hak-hak semua pihak dalam transaksi jual beli tanah secara elektronik.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dan masyarakat umum, kejelasan mengenai prosedur dan persyaratan hukum dalam pendaftaran jual beli tanah secara elektronik juga sangat diperlukan. Sebagai aktor utama dalam proses ini, mereka memerlukan pedoman hukum yang komprehensif untuk melaksanakan tugasnya dengan tepat dan menghindari potensi sengketa di kemudian hari.

Penelitian ini sangat membantu untuk menjawab kebutuhan akan kerangka regulasi yang adaptif dan memadai dalam mendukung pendaftaran tanah elektronik dalam jual beli, mendukung efisiensi dan efektivitas layanan, serta memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah secara elektronik.

F. TINJAUAN PUSTAKA

Adapun penelitian yang berhubungan dengan skripsi ini antara lain:

1. Aldani Alam, et.al., *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pejabat PPAT Secara Online Penggunaan Aplikasi Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (BPN)*, Jurnal Riset Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya. 2023.⁹

Dalam penelitian ini, persamaan yang diperoleh adalah pembahasan mengenai kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah elektronik. Adapun yang membedakan penelitian saya dengan sebelumnya adalah bahwa penelitian sebelumnya membahas pendaftaran tanah secara umum dengan berbagai jenis transaksi pertanahan, bukan hanya transaksi jual beli tanah. Sedangkan, penulis membahas aspek hukum dalam proses jual beli tanah yang dilakukan secara elektronik menggunakan akun mitra BPN, fokus utama penelitian ini adalah pada mekanisme dan legalitas jual beli tanah tersebut. Jadi, perbedaan utama penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada objek dan ruang lingkup kajian yang lebih spesifik pada jual beli tanah melalui akun mitra BPN.

⁹Aldani Alam, et al., *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pejabat PPAT Secara Online Penggunaan Aplikasi Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (BPN)*, Vol.2, No.9 September 2023. (<https://ejournal.nusantaraglobal.ac.id/index.php/sentri>)

2. Dwi Wulan Titik Andari dan Dian Aries Mujiburohman, *Aspek Hukum Layanan Sertifikat Tanah Elektronik*, Jurnal Hukum di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta. 2023.¹⁰

Dalam penelitian ini, persamaan yang diperoleh adalah pembahasan mengenai aspek hukum dalam pendaftaran tanah secara elektronik. Adapun yang membedakan penelitian saya dengan sebelumnya adalah bahwa penelitian sebelumnya membahas aspek hukum layanan sertifikat tanah elektronik secara lebih luas, dengan menekankan regulasi, prasyarat keamanan data, dan tantangan dalam implementasi sertifikat elektronik. Sedangkan, penulis membahas pendaftaran tanah untuk jual beli yang dilakukan secara elektronik menggunakan akun mitra BPN. Jadi, perbedaan utama penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada fokus dan objek kajian, yaitu pendaftaran tanah untuk jual beli melalui akun mitra BPN, sementara jurnal tersebut lebih menyoroti masalah teknis dan regulasi sertifikat tanah elektronik.

3. Nizam Zakka Arrizal dan Muhammad Ali Fauzi, *Aspek Hukum Sertipikat Elektronik Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jurnal Ilmiah Hukum Program Studi Hukum , Universitas PGRI Madiun, Madiun.¹¹

Dalam penelitian ini, persamaan yang diperoleh adalah pembahasan mengenai sertifikat tanah elektronik dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Adapun yang membedakan penelitian saya dengan sebelumnya adalah bahwa

¹⁰Dwi Wulan Titik Andari, Dian Aries Mujiburohman, *Aspek Hukum Layanan Sertifikat tanah Elektronik*, Jurnal Hukum Volume 15 Nomor 1, Januari 2023, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 2023. (<http://ojs.uniska-bjm.ac.id>)

¹¹Nizam Zakka Arrizal, Muhammad Ali Fauzi, *Aspek Hukum Sertipikat Elektronik Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Program Studi Hukum , Universitas PGRI Madiun, Jurnal Imiah Hukum; ISSN: 2580-0019. (<https://yustisia.unmermadiun.ac.id/index.php/yustisia>)

penelitian sebelumnya membahas aspek hukum sertifikat tanah elektronik secara umum, termasuk penerapan dan regulasi terkait dengan digitalisasi layanan oleh Kementerian ATR/BPN. Sedangkan, penulis membahas pendaftaran tanah yang dilakukan secara elektronik melalui akun mitra BPN, khususnya dalam jual beli tanah. Jadi, perbedaan utama penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada fokus kajian yang lebih spesifik pada penggunaan akun mitra BPN untuk transaksi jual beli tanah, sementara jurnal tersebut lebih luas membahas sertifikat tanah elektronik dan aspek hukum terkait secara umum.

G. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis empiris karena menggabungkan kajian terhadap aspek hukum yang mengatur pendaftaran tanah secara elektronik dengan pengumpulan data empiris melalui wawancara dan observasi di lapangan. Secara yuridis, penelitian ini menganalisis peraturan-peraturan yang mengatur pendaftaran tanah elektronik melalui akun mitra Kantor Pertanahan, serta aspek hukum terkait peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam sistem tersebut. Secara empiris, penelitian ini mengumpulkan data melalui wawancara dan observasi terhadap penerapan sistem pendaftaran tanah elektronik di lapangan, serta kendala dalam implementasinya. Penelitian bertujuan untuk mengevaluasi sejauh mana peraturan tersebut diterapkan dalam praktik dan memahami hambatan-hambatan yang muncul dalam implementasi sistem pendaftaran tanah elektronik di Indonesia.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan sosiologis karena bertujuan untuk memahami bagaimana sistem pendaftaran tanah elektronik melalui akun mitra diterima, diterapkan, dan dipraktikkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pihak-pihak terkait lainnya. Pendekatan sosiologis akan menganalisis dinamika sosial yang terjadi di antara para pelaku hukum, termasuk hambatan yang mereka hadapi dalam penerapan sistem ini di lapangan. Dengan mengkaji interaksi antara hukum, masyarakat, dan praktik administratif, penelitian ini akan menggali bagaimana peraturan yang ada memengaruhi perilaku sosial, baik dari sisi legalitas maupun dari segi sosialitas dalam pendaftaran tanah elektronik. Fokus penelitian ini adalah untuk mengeksplorasi bagaimana penerapan pendaftaran tanah elektronik berinteraksi dengan konteks sosial yang lebih luas, serta bagaimana hal ini memengaruhi prosedur kerja di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan Kota Tegal dalam melayani masyarakat.

3. Data Penelitian

Dalam penulisan skripsi, peneliti telah mengumpulkan data-data dengan mengadakan penelitian berupa :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang dikumpulkan langsung oleh peneliti dari sumber aslinya, baik individu atau kelompok, tanpa melalui perantara. Data primer diperoleh dari wawancara mendalam dengan Kantor Pertanahan Kota Tegal dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dapat memberikan wawasan tentang bagaimana pendaftaran tanah elektronik

mempengaruhi proses peralihan jual beli dan kendala dalam implementasinya. Wawancara ini dirancang untuk menggali pandangan, pengalaman, dan kendala yang dihadapi selama proses peralihan jual beli pada akun mitra. Wawancara ini dilakukan peneliti untuk mengkaji aspek hukum maupun kendala selama proses pendaftaran tanah elektronik.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari peneliti. Pada waktu penelitian dimulai data telah tersedia.¹² Data sekunder diperoleh dari literatur yang berkaitan dengan pendaftaran tanah secara elektronik dengan akun mitra, peraturan perundang-undangan, dan kebijakan pemerintah terkait proses pendaftaran tanah elektronik.

4. Metode Pengumpulan Data

Ditempuh dua prosedur untuk memperoleh data yang benar dan akurat, yaitu :

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang menggunakan literatur atau kepustakaan untuk memperoleh data dan informasi. Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengumpulkan data sekunder yang bersumber dari literatur yang relevan. Sumber data ini meliputi buku, artikel jurnal, laporan penelitian terdahulu, serta berbagai dokumen hukum dan regulasi yang mengatur pendaftaran tanah secara elektronik. Dokumen hukum mencakup peraturan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah yang dikeluarkan oleh Kementerian ATR/BPN

¹²Ali Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, Cet. ke-1, hlm. 11.

mengenai prosedur dan ketentuan pendaftaran tanah secara elektronik dengan akun mitra. Melalui kajian terhadap literatur ini, diperoleh kerangka teori yang mendasari analisis dalam penelitian, serta konteks yang lebih luas mengenai implementasi sistem pendaftaran tanah elektronik. Data ini memberikan landasan konseptual yang kuat untuk memahami berbagai aspek hukum dalam pendaftaran tanah elektronik serta memberi panduan dalam membahas kendala yang dihadapi dalam implementasi kebijakan tersebut.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan adalah metode penelitian kualitatif yang dilakukan dengan cara mengamati dan berinteraksi langsung dengan narasumber yang memiliki pengalaman langsung terkait dengan objek penelitian. Tujuan dari penelitian lapangan ini adalah untuk mengumpulkan data primer yang diperoleh langsung dari sumber-sumber terkait, seperti Kantor Pertanahan Kota Tegal dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Wawancara mendalam akan dilakukan dengan Kantor Pertanahan Kota Tegal terkait peraturan hukum akun mitra dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menangani peralihan jual beli tanah secara elektronik, guna menggali informasi terkait pengalaman mereka, kendala yang dihadapi, serta pandangan mereka terhadap sistem pendaftaran tanah elektronik yang ada.

Wawancara dilakukan untuk menggali informasi lebih mendalam. Wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan cara berbicara

langsung dengan narasumber, sementara ada kemungkinan juga untuk memberikan mereka daftar pertanyaan yang akan dijawab di lain waktu.¹³ Teknik wawancara ini memungkinkan peneliti untuk memperoleh wawasan yang lebih mendalam mengenai masalah teknis, administratif, dan regulasi yang mungkin belum terakomodasi dalam literatur dan regulasi yang ada. Selain itu, observasi langsung terhadap pelaksanaan sistem pendaftaran tanah elektronik di lapangan juga akan dilakukan untuk melihat bagaimana proses ini berjalan, serta kendala yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan dalam mengimplementasikan sistem tersebut. Hasil dari penelitian lapangan ini akan memperkaya data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, sehingga analisis yang dihasilkan lebih valid, faktual, dan mencerminkan realitas di lapangan.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif deskriptif, yang bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis data secara sistematis berdasarkan norma-norma hukum yang berlaku. Adapun tahapan analisis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Reduksi Data

Reduksi data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara memilih dan menyaring data yang relevan berdasarkan wawancara dengan Kantor Pertanahan Kota Tegal dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta

¹³Bungin Burhan, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Kencana, 2009) hlm. 117

observasi langsung terhadap praktik pendaftaran tanah elektronik. Data yang diperoleh akan difokuskan pada hal-hal yang berkaitan dengan implementasi hukum di lapangan, seperti kendala yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas mereka dengan sistem pendaftaran tanah elektronik dan faktor sosial yang mempengaruhi penerapannya.

b. Penyajian Data

Penyajian data dilakukan dengan menggambarkan secara deskriptif temuan yang diperoleh dari wawancara dan observasi. Data akan dipaparkan dalam bentuk narasi yang mencakup praktik pendaftaran tanah elektronik di lapangan, proses peralihan jual beli tanah, serta kendala-kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam tahap ini, peneliti juga akan menggabungkan data empiris dengan tinjauan terhadap regulasi yang berlaku, sehingga analisis terhadap penerapan hukum dapat lebih komprehensif dan menggambarkan kondisi sosial yang ada.

c. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi

Dalam tahap penarikan kesimpulan, peneliti akan menganalisis temuan dari wawancara dan observasi serta menghubungkannya dengan teori dan regulasi yang ada. Peneliti akan mengidentifikasi kesenjangan antara regulasi yang ada dan realitas sosial di lapangan, serta memberikan kesimpulan mengenai efektivitas peraturan dalam mendukung pendaftaran tanah elektronik. Verifikasi data akan dilakukan dengan

membandingkan temuan yang ada di lapangan dengan dokumen hukum yang relevan dan teori hukum yang ada, untuk memastikan kesesuaian dan validitas data.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan berguna untuk lebih memudahkan dalam memahami isi skripsi ini. Untuk memberikan uraian yang teratur dan sistematis, maka materi penulisan skripsi akan disistematikan sebagai berikut:

1. Bagian awal terdiri dari: halaman judul, halaman persetujuan pembimbing, halaman pengesahan, halaman pernyataan, halaman abstrak, halaman persembahan, halaman motto, halaman kata pengantar, halaman daftar isi, daftar tabel, daftar gambar.
2. Bagian inti atau isi terdiri dari:
 - a. Bab I Pendahuluan, meliputi: Latar Belakang masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Urgensi Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.
 - b. Bab II Tinjauan Konseptual. Bab ini memaparkan teori-teori terkait dengan permasalahan penelitian, antara lain tinjauan umum tentang Pendaftaran Tanah, tinjauan umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 - c. Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, Dalam bab ini berisi hasil penelitian dan pembahasan, yaitu mengenai penelitian dalam perumusan masalah yang telah dijelaskan diatas.

d. Bab IV Penutup, Dalam bab ini berisi tentang kesimpulan dari semua penulisan skripsi. Kesimpulan ini berisi secara singkat dan menyeluruh dari hasil penelitian, yang bertujuan agar memudahkan pembaca dalam memahami hasil penelitian. Pada bab ini juga disertakan saran yang bersifat mendorong pembaca dan membangun pembaca agar pada penulisan skripsi berikutnya biar menjadi lebih baik.

3. Bagian akhir yang terdiri dari:

- a. Daftar Pustaka
- b. Lampiran

BAB II

TINJAUAN KONSEPTUAL

A. Tinjauan umum tentang Pendaftaran Tanah

1. Pendaftaran Tanah

a. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 1 Ayat 1. Pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian data fisik dan data hukum mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun, serta pemeliharaan data tersebut dalam bentuk peta dan daftar, merupakan contoh kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan pemerintah secara terus-menerus, berkelanjutan, dan rutin. Kegiatan tersebut meliputi pemberian sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, hak-hak yang membebaninya, dan hak-hak atas bidang tanah yang telah ada haknya.¹⁴

Ada dua faktor yang perlu diperhatikan dalam upaya mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan, yaitu perlunya peraturan perundang-undangan pertanahan secara tertulis dan penerapan pendaftaran tanah. Berbicara tentang pendaftaran tanah salah satu upaya untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

¹⁴Onny Medaline, *Pembaharuan Hukum Pendaftaran Tanah Narasi Epistemik Pendaftaran Tanah Dalam Tatanan Pemberlakuan UU Cipta Kerja*, Medan : Umsu Press, 2024, hlm. 5.

Kegiatan pencatatan tingkatan terdiri dari pelestarian data fisik dan hukum, yang dilakukan melalui peta dan daftar yang berisi data fisik dan hukum di bumi dan kehidupan.

1) Data Fisik

Lokasi, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, serta keberadaan bangunan atau bagian bangunan di atasnya, semuanya dianggap sebagai data fisik berdasarkan Pasal 1 Angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.¹⁵

2) Data Yuridis

Status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun terdaftar, hak-hak pemiliknya dan pihak-pihak lain, serta berbagai kewajiban yang dipikulnya, semuanya tercakup dalam fakta hukum yang tercantum dalam Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997.

b. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan hak atas tanah. Pemegang hak atas tanah memperoleh manfaat dari hal ini karena memudahkan mereka untuk menunjukkan kepemilikannya atas sebidang tanah tertentu dengan menerbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah.¹⁶

Berikut ini adalah ulasan tentang tujuan pendaftaran tanah:

¹⁵Aartje Tehupeiory, *op.cit.*, hlm. 6.

¹⁶*Ibid.*, hlm. 9.

Pendaftaran tanah untuk tujuan pemungutan pajak tanah dikenal sebagai kadaster fiskal. Contohnya termasuk PBB, IPEDA, *Verponding Eropa*, *Verponding* Indonesia, dan Pajak Tanah atau *Landrente*.

Pendaftaran tanah, juga dikenal sebagai *Rechts Kadaster* atau kadaster hukum, memastikan kejelasan hukum dan kepastian hak atas tanah.¹⁷

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan tujuan pendaftaran tanah yaitu:

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemilik bidang tanah atau satuan rumah susun terdaftar agar mereka dapat dengan mudah membuktikan kepemilikan haknya atas tanah tersebut.
 - b. Memberikan informasi kepada pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah, agar mereka dapat dengan cepat memperoleh apa yang mereka perlukan untuk melakukan tindakan hukum yang berkaitan dengan bidang tanah dan satuan rumah susun terdaftar.
 - c. Menjamin pengelolaan tanah yang efisien.
- Menjamin kepastian hukum hak atas tanah merupakan tujuan pendaftaran tanah.

c. Manfaat Pendaftaran Tanah¹⁸

1). Manfaat bagi pemilik hak atas tanah:

- a). Memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat.

¹⁷*Ibid.*, hlm. 11.

¹⁸Wawancara dengan Bapak Setyo, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, Kantor Pertanahan Kota Tegal, tanggal 10 Desember 2024.

- b). Memungkinkan pemilik mengetahui detail data fisik dan yuridis secara akurat.
 - c). Mempermudah proses pengalihan hak atas tanah.
 - d). Nilai tanah cenderung meningkat setelah terdaftar.
 - e). Tanah dapat digunakan sebagai agunan dengan pemberian hak tanggungan.
 - f). Mengurangi potensi kesalahan dalam penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
- 2). Manfaat bagi pemerintah.¹⁹
- a). Mempermudah pengawasan dan pengelolaan aset tanah secara nasional.
 - b). Memberikan data yang akurat sebagai dasar perencanaan pembangunan wilayah.
 - c). Meningkatkan penerimaan negara melalui pajak, seperti Pajak Bumi dan Bangunan.
 - d). Mendukung terciptanya kepastian hukum atas tanah dan mengurangi potensi sengketa.
 - e). Memudahkan identifikasi tanah yang dapat dialokasikan untuk proyek strategis pemerintah.

¹⁹Wawancara dengan Bapak Setyo, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, Kantor Pertanahan Kota Tegal, tanggal 10 Desember 2024.

- f). Membantu menjaga kestabilan ekonomi melalui pengelolaan aset tanah yang optimal.

Oleh karena pemindahan hak itu dicatat dalam buku tanah dan di dalam sertifikat hak itu tercantum siapa pemegang hak yang sekarang, maka pendaftaran tanah dalam rangka jual beli, jual beli dan pemindahan hak-hak lainnya, memperkuat alat bukti dan menjadikan jual beli itu lebih dikenal luas oleh masyarakat atau pihak-pihak yang berkepentingan.²⁰

a. Unsur-Unsur Pendaftaran Tanah

Urutan kegiatan yang terus-menerus, terus-menerus dan kebiasaan yang dilakukan oleh administrasi publik, kisah-kisah tentang ekspedisi sertifikat seperti bukti-bukti dari tanah yang ada di tempat yang ada, rumah-rumah di sekitar tempat tinggal, dan beberapa tempat yang direalisasikan, begitulah seperti pencadangan, penyiapan, pendaftaran, dan pemaparan data fisik dan hukum di ujung peta dan daftar terkait dengan dunia luar.²¹

Berikut ini penjelasan mengenai pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1997:

1) Adanya serangkaian kegiatan.

Rangkaian kegiatan adalah sejumlah kegiatan terkait pendaftaran tanah yang saling berkaitan satu dengan yang lain dan berlangsung secara

²⁰Aartje Tehupeiory, *op.cit.*, hlm. 10-11.

²¹Anna Yulianti, *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah Guna memberikan Perlindungan Hukum dan Tercapai Kepastian Hukum dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Penerbit Alumni, 2022, hlm 7.

berurutan sehingga membentuk satu rangkaian tunggal yang berakhir dengan tersedianya data.

2) Dilakukan oleh pemerintah.

Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan, pemerintah bertanggung jawab untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Letak batas dan luas tanah, status tanah, orang yang berhak atas tanah, serta penyediaan surat dalam bentuk sertifikat merupakan contoh kepastian hukum yang dapat terjamin.²² Instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN).

3) Secara terus menerus, berkesinambungan.

Istilah "terus menerus, berkesinambungan" menyiratkan bahwa data yang dapat diakses dan dikumpulkan harus dimodifikasi untuk mencerminkan perubahan apa pun hingga sesuai dengan keadaan terkini. Sertifikat yang berfungsi sebagai bukti hak adalah tindakan pendaftaran tanah pertama.

4) Secara teratur.

Karena hasilnya berfungsi sebagai bukti hukum, berarti semua operasi harus mematuhi peraturan perundang-undangan.

b. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

²²Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.114.

1) Asas sederhana.

Tujuan dari konsep kesederhanaan adalah untuk memudahkan pihak yang berkepentingan, khususnya pemegang hak atas tanah, untuk memahami klausul dan prosedur utama.

2) Asas aman.

Maksud dari asas ini adalah untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan secara cermat dan cermat agar hasilnya dapat menjamin kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah.

3) Asas terjangkau

Keterjangkauan bagi pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi.

4) Asas mutakhir

Asas kemutakhiran berarti kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan terkini. Oleh karena itu, diikuti dengan kewajiban untuk mencatat dan merekam perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

5) Asas terbuka.

Asas keterbukaan dimaksudkan masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh informasi mengenai data fisik dan data hukum yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.²³

²³Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2010, hlm 17-18.

c. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menetapkan bahwa proses ini dikelola oleh Kantor Pertanahan. Pendaftaran tanah mencakup kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 11 peraturan tersebut.²⁴

Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kegiatan pendaftaran tanah pertama kali melibatkan beberapa tahapan, yaitu:

- 1) Pengumpulan serta pengolahan data fisik;
- 2) Verifikasi hak atas tanah dan pembukuan;
- 3) Penerbitan sertifikat tanah;
- 4) Penyediaan informasi data fisik dan yuridis;
- 5) Penyimpanan dokumen dan daftar umum terkait.

Daftar pengukuran menunjukkan bahwa pemegang hak yang terdaftar di sana adalah pemegang hak yang sah menurut hukum, peta kadaster dapat digunakan untuk rekonstruksi lapangan dan menunjukkan batas-batas yang sah sesuai dengan hak, dan semua hak dan pengalihannya harus didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum dalam kegiatan pendaftaran tanah.²⁵

²⁴Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Cipta Jaya, 2006), hlm. 29.

²⁵Aartje Tehupeiory, *op.cit.*, hlm. 10.

2. Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Tanah

a. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah kewenangan yang diberikan negara kepada orang pribadi, kelompok orang, atau badan hukum, baik warga negara asing maupun warga negara Indonesia.²⁶ Kewenangan untuk memanfaatkan tanah yang dimohonkan diberikan kepada pemegang hak atas tanah. Negara berwenang menentukan orang-orang dan badan hukum mana yang memenuhi syarat dapat memperoleh dan menerima hak atas tanah. "Atas dasar hak menguasai Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya berbagai macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang dan badan-badan hukum lain," demikian bunyi Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang mengatur kewenangan tersebut.

b. Jenis –Jenis Hak

Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 dijabarkan macamnya dalam Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 ayat (1), yaitu:

²⁶Lembaga Bantuan Hukum Pengayoman, *Hak-Hak Atas Tanah yang Dapat Dimiliki Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing di Indonesia*, 20 Juli 2022, Diakses tanggal 18 Januari 2025. <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/hak-hak-atas-tanah-yang-dapat-dimiliki-warga-negara-asing-atau-badan-hukum-asing-di-indonesia/#:~:text=Hak%20atas%20tanah%20adalah%20suatu,diberikan%20wewenang%20untuk%20menggunakan%20tanah>

1) Pasal Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 16 ayat (1),

terdapat beberapa macam hak atas tanah, antara lain:

- a) hak milik
- b) hak guna usaha
- c) hak guna bangunan
- d) hak pakai
- e) hak sewa bangunan
- f) hak guna usaha
- g) hak pemungutan hasil hutan
- h) hak yang dapat ditetapkan dengan undang-undang.

2) Pasal Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan dalam Pasal 53

ayat (1) bahwa hak atas tanah sementara ada beberapa macam, yaitu:

- a) Hak Tanggungan
- b) Hak Usaha Bagi Hasil
- c) Hak Sewa
- d) Hak Sewa Tanah Pertanian..²⁷

3. Pengertian dan Proses Pendaftaran Tanah Elektronik

a. Pengertian Sistem Pendaftaran Tanah Elektronik

Sistem pendaftaran tanah elektronik adalah sistem yang memanfaatkan teknologi informasi untuk mendukung proses pendaftaran tanah, baik dalam pencatatan, pemrosesan, hingga penerbitan dokumen

²⁷Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Depok : Kencana, 2017, hlm. 5-6.

terkait hak atas tanah secara elektronik. Dengan adanya layanan ini diharapkan pelayanan terhadap masyarakat dapat lebih efektif, efisien, transparan, akuntabilitas.²⁸

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memperkenalkan Sistem Pendaftaran Tanah Elektronik atau dikenal sebagai *e-Land Registration*. Inisiatif ini merupakan bagian dari transformasi digital dalam pelayanan publik yang bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan aksesibilitas dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia. Program ini tidak hanya menjadi bentuk modernisasi administrasi pertanahan, tetapi juga sebagai jawaban atas berbagai tantangan yang dihadapi dalam sistem pendaftaran tanah manual. Sistem ini diatur melalui sejumlah regulasi, termasuk Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 yang menjadi landasan hukum utama dalam penerapan pendaftaran tanah elektronik.

Sistem manual yang telah berlangsung lama di Indonesia sering menghadapi sejumlah kendala, seperti waktu pemrosesan yang lama, risiko kehilangan dokumen fisik, kurangnya transparansi, dan potensi konflik hukum akibat pengelolaan data yang kurang optimal. Menurut salah satu definisi, pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan rutin yang berkelanjutan yang melibatkan pengumpulan data spesifik tentang tanah

²⁸Anna Yulianti, *op.cit.*, hlm 3.

tertentu yang terletak di wilayah dengan tujuan tertentu. Data ini kemudian diproses, dikelola, disimpan, dan disajikan untuk memenuhi tujuan proses pendaftaran tanah.²⁹

1) Harapan dan Tujuan Sistem Elektronik

Kantor Pertanahan berharap sistem elektronik agar dapat:

- a) Mempercepat proses pelayanan pertanahan melalui otomatisasi dan pengurangan prosedur manual.
- b) Mengurangi biaya administrasi baik untuk masyarakat maupun pemerintah.
- c) Meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap layanan pertanahan dengan menyediakan akses informasi yang lebih transparan dan terpercaya.
- d) Mendukung transformasi digital di sektor publik, sebagai bagian dari visi Indonesia menuju masyarakat berbasis teknologi informasi.

b. Manfaat Pendaftaran Tanah Elektronik

- 1) Mempercepat proses pengurusan administrasi tanah yang sebelumnya memakan waktu sehari-hari hingga berminggu-minggu.
- 2) Data digital lebih tahan terhadap risiko kehilangan atau kerusakan akibat bencana, kebakaran, atau banjir.
- 3) Masyarakat dapat mengakses data pertanahan kapan saja dan di mana saja, termasuk di daerah terpencil jika tersedia jaringan internet.

²⁹Aartje Tehupeiory, *op.cit.*, hlm. 6-7.

- 4) Sistem ini mengurangi peluang terjadinya korupsi dan penyalahgunaan wewenang dalam pengelolaan pertanahan.
- 5) Sistem elektronik memungkinkan data pertanahan untuk dihubungkan dengan berbagai lembaga lain, sehingga mempermudah proses transaksi tanah seperti jual beli, pembebasan hak, atau pengurusan sertifikat.

c. Proses Pendaftaran Tanah Secara Elektronik

- 1) Registrasi Melalui Akun Mitra BPN
Pendaftaran dimulai dengan registrasi oleh mitra BPN, seperti PPAT, bank, atau lembaga lain yang diakui.
- 2) Input Data Fisik dan Yuridis Secara Digital
Pemohon mengunggah data fisik (peta tanah) dan data yuridis (akta jual beli, hak atas tanah).
- 3) Verifikasi dan Validasi Data oleh BPN
BPN melakukan pengecekan dan validasi data untuk memastikan keabsahan dokumen.
- 4) Penerbitan Sertifikat Elektronik
Setelah data dinyatakan valid, sertifikat elektronik diterbitkan dan dapat diakses melalui sistem digital.

d. Perbedaan Sistem Konvensional dan Elektronik

ASPEK	SISTEM KONVENSIONAL	SISTEM ELEKTRONIK
Proses	Manual, membutuhkan dokumen fisik	Elektronik, seluruh proses dilakukan online
Waktu	Lebih lama	Lebih cepat
Keamanan Dokumen	Rentan rusak atau hilang	Terjamin dengan sistem enkripsi digital
Efisiensi	Mebutuhkan banyak kunjungan ke Kantor Pertanahan	Bisa dilakukan dari mana saja
Transparansi	Sulit dipantau	Lebih mudah diaudit dan dipantau

B. Tinjauan umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat publik yang berwenang membuat akta kuasa pembebanan hak tanggungan, akta pemindahan hak atas tanah, dan akta pembebanan hak atas tanah.³⁰ Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dibentuk berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut, akta yang dibuat oleh atau di hadapan "pejabat" yang ditunjuk oleh Menteri wajib menunjukkan adanya pengalihan hak atas tanah atau pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan utang yang sah. Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 mengatur ketentuan tersebut dan menegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah memegang keputusan akhir atas akta tanah.³¹

³⁰Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi Wewenang dan Sifat Akta*, Jakarta : Kencana, 2016, hlm. 59.

³¹Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT*, Bandung: Penerbit Reka Cipta, 2021, hlm. 3.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur Pendaftaran Tanah telah menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum ditegaskan dalam Pasal 1 angka 24 yang menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta hak milik tertentu. Peraturan pemerintah lainnya, khususnya Pasal 7 undang-undang yang sama, mengatur tentang pembentukan PPAT. Sebagai tanggapan terhadap pernyataan tersebut, diterbitkanlah Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pengaturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Pelaksanaannya. Dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 23 Tahun 2009, peraturan ini kemudian diubah menjadi Peraturan Pelaksanaan.³²

Pejabat publik yang berwenang membuat akta asli mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006.³³

2. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT:

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Ketentuan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta sebagai bukti

³²*Ibid.*, hlm. 3-4.

³³*Ibid.*, hlm. 4

perbuatan hukum tertentu di atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang menjadi dasar pencatatan perubahan data pendaftaran tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah:

- a. Jual beli
- b. Tukar-menukar
- c. Hibah
- d. Penerimaan hasil usaha (inbreng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak milik atas tanah dan hak guna bangunan
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Diberikan kuasa untuk melaksanakan hak tanggungan.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyebutkan bahwa :

"Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang membuat akta asli yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang berada dalam wilayah operasinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2). Hanya perbuatan hukum yang secara tegas tercantum dalam pengangkatannya yang dapat dijadikan objek akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus".

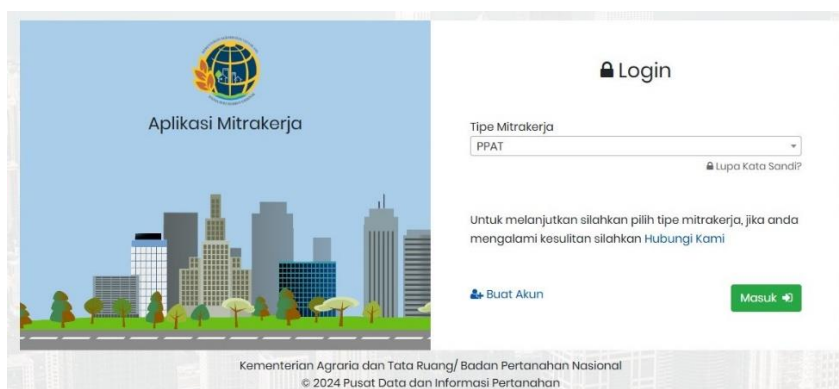
“Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat membuat akta-akta yang membahas tentang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang berada dalam wilayah kerjanya." "Akta tukar-menukar, penggabungan perusahaan, dan pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya berada dalam wilayah kerjanya, dapat dibuat oleh PPAT yang wilayah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi pokok perbuatan hukum dalam akta tersebut". Berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut mempunyai kewenangan delegatif, yaitu kewenangan untuk mengalihkan atau menyerahkan kewenangan yang telah ada sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau peraturan perundang-undangan, bukan kewenangan atributif.³⁴

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peran penting dalam proses pendaftaran tanah, khususnya dalam memastikan keabsahan dokumen yang menjadi dasar pendaftaran hak atas tanah. Dalam era digitalisasi layanan pertanahan, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah mengembangkan sistem elektronik yang terintegrasi, termasuk penggunaan akun mitra bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akun mitra ini berfungsi sebagai sarana bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengakses layanan elektronik di Kantor Pertanahan, seperti pembuatan dan pendaftaran akta jual beli tanah secara elektronik. Melalui akun mitra, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mengajukan pendaftaran tanah

³⁴*Ibid.*, hlm. 190-192

dengan lebih efisien, akurat, dan transparan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN.

3. Pengertian Akun Mitra



Gambar. Aplikasi Akun Mitra Kerja

Akun Mitra adalah sebuah fasilitas yang disediakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional bagi pihak-pihak tertentu yang memiliki hubungan kerja atau kemitraan dengan kantor pertanahan.³⁵ Pihak-pihak tersebut meliputi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), notaris, lembaga keuangan, koperasi, dan pihak lain yang terlibat dalam kegiatan administrasi pertanahan. Tujuan utama dari adanya Akun Mitra ini adalah untuk mempermudah dan mempercepat berbagai proses administrasi pertanahan yang sebelumnya dilakukan secara manual dan memerlukan kehadiran fisik di kantor pertanahan. Dengan adanya Akun Mitra, mitra kerja yang memiliki akses ke akun

³⁵Wawancara dengan Bapak Setyo, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, Kantor Pertanahan Kota Tegal, tanggal 10 Desember 2024.

ini dapat melaksanakan berbagai transaksi pertanahan secara elektronik, seperti pendaftaran tanah, permohonan sertifikat tanah, hingga proses perubahan data pertanahan tanpa harus datang ke kantor pertanahan secara langsung. Hal ini tentunya memberikan kemudahan bagi para pihak terkait, menghemat waktu dan biaya yang sebelumnya dibutuhkan untuk proses administrasi yang berlangsung konvensional.

Penerapan sistem digital ini memiliki dampak besar dalam meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan pertanahan. Dengan akses yang lebih mudah dan cepat, masyarakat dan pihak-pihak terkait dapat memantau dan mengontrol proses transaksi pertanahan, mengurangi potensi kesalahan administratif, serta mencegah tindak kecurangan yang dapat merugikan berbagai pihak. Selain itu, sistem ini juga diharapkan dapat meningkatkan efisiensi dalam pelayanan pertanahan di Indonesia, mengurangi birokrasi yang berbelit-belit, dan mendukung transformasi digital di sektor pertanahan yang lebih modern dan terbuka.

Adopsi sistem Akun Mitra ini diharapkan dapat memberikan dampak positif jangka panjang dalam hal pelayanan publik di bidang pertanahan, dengan mendorong sistem yang lebih cepat, akurat, dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat dan perkembangan zaman.

a. Tugas dan Fungsi Akun Mitra

1) Tugas Akun Mitra

Akun Mitra memiliki tugas-tugas utama yang berfungsi untuk mendukung kelancaran dan efisiensi administrasi pertanahan.

Berikut adalah beberapa tugas akun Mitra :

- a. Menyediakan Fasilitas Pendaftaran Tanah Elektronik: Akun Mitra bertugas menyediakan fasilitas bagi mitra seperti PPAT, lembaga keuangan, dan koperasi untuk mengajukan pendaftaran tanah pertama kali atau perubahan data tanah yang telah ada, secara elektronik.
- b. Memverifikasi dan Menerima Pengajuan Layanan: Tugas lainnya adalah menerima dan memverifikasi dokumen serta data yang diajukan oleh mitra, memastikan bahwa data yang dimasukkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- c. Melakukan Monitoring dan Pemantauan Proses Pengajuan: Akun Mitra bertugas memfasilitasi pemantauan status pengajuan yang telah diajukan, baik untuk pendaftaran tanah maupun pengajuan roya elektronik. Mitra dapat melihat progres pengajuan mereka secara real-time.
- d. Memberikan Akses kepada Data Pertanahan: Akun Mitra bertugas memberikan akses kepada mitra terhadap data pertanahan yang diperlukan untuk mendukung keperluan

administratif dan hukum, termasuk informasi tentang sertifikat tanah, status hak milik, dan data spasial.

- e. Menangani Pengaduan dan Kendala Teknis: Akun Mitra juga memiliki tugas untuk menangani masalah yang dihadapi mitra terkait proses administrasi pertanahan, baik yang berhubungan dengan pengajuan data maupun kendala teknis dalam penggunaan sistem.

2) Fungsi Akun Mitra

Akun Mitra memiliki fungsi untuk mengunggah akta yang sudah dibuat oleh PPAT dan telah ditandatangani oleh para pihak untuk selanjutnya dikonversi menjadi akta elektronik, di dalam akun mitra terdapat menu unggah berbagai akta termasuk akta jual beli.³⁶ Fungsi-fungsi utama dari akun Mitra adalah sebagai berikut:

- a) Mempermudah Proses Administrasi Pertanahan: Akun Mitra berfungsi untuk mempermudah mitra dalam melaksanakan administrasi pertanahan secara elektronik, tanpa harus datang ke Kantor Pertanahan. Hal ini mencakup pengajuan pendaftaran tanah, roya, serta akses ke data pertanahan.
- b) Mempercepat Proses Pendaftaran dan Royo Elektronik: Fungsi utama akun Mitra adalah untuk mempercepat proses pengajuan pendaftaran tanah pertama kali dan perubahan data tanah, serta

³⁶Kurnia Rheza Randy Adinegoro, *Transformasi Digital Kementerian Agraria dan Tata Ruang: Hak Tanggungan Elektronik*, Yogyakarta: Selat Media Patners, 2023, hlm. 54.

pengajuan roya (pencoretan hak tanggungan) secara elektronik. Proses ini dilakukan melalui sistem terintegrasi seperti HT-el dan SiPHT.

- c) Meningkatkan Efisiensi Layanan: Dengan adanya akun Mitra, proses administratif yang sebelumnya memerlukan interaksi langsung dengan Kantor Pertanahan dapat dilakukan secara online, mengurangi waktu dan biaya serta meningkatkan efisiensi layanan.
- d) Memberikan Akses ke Data Pertanahan yang Relevan: Akun Mitra berfungsi sebagai saluran untuk memberikan akses ke berbagai data pertanahan yang diperlukan untuk mendukung proses legalitas dokumen, seperti sertifikat tanah dan informasi spasial yang relevan.
- e) Peningkatan Sosialisasi dan Edukasi: Akun Mitra juga berfungsi untuk memberikan edukasi dan sosialisasi mengenai penggunaan sistem elektronik dalam administrasi pertanahan. Melalui akun ini, mitra bisa mengakses berbagai informasi dan petunjuk penggunaan aplikasi.

b. Layanan yang Dapat Diakses Melalui Akun Mitra

Akun Mitra memberikan akses kepada mitra untuk berbagai layanan pertanahan secara elektronik, di antaranya:

a) Pengajuan Pendaftaran Tanah Elektronik

Pengajuan pendaftaran tanah elektronik adalah salah satu layanan utama yang tersedia bagi mitra melalui akun Mitra. Layanan ini memungkinkan mitra, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk mengajukan pendaftaran tanah tanpa perlu mengunjungi kantor pertanahan secara langsung. Proses pengajuan ini dimulai dengan pengisian data tanah dan dokumen pendukung secara elektronik. Mitra cukup mengunggah dokumen-dokumen tersebut melalui sistem yang telah disediakan. Akun Mitra akan memverifikasi dan mengolah data yang diajukan. Setelah diverifikasi, data tersebut akan diproses lebih lanjut oleh Kantor Pertanahan untuk mendapatkan sertifikat atau dokumen yang diperlukan.

b) Pengajuan Roya Elektronik

Roya adalah penghapusan hak tanggungan dari buku dan sertifikat tanah.³⁷ Dalam rangka mendukung transformasi digital, proses roya kini dapat dilakukan secara elektronik melalui integrasi dengan aplikasi HT-el dan SiPHT. Mitra yang memiliki akun Mitra dapat mengajukan penghapusan hak tanggungan melalui sistem ini, yang memudahkan proses dan mempercepat administrasi. Setelah pengajuan diajukan, sistem akan memverifikasi status utang dan

³⁷Rudi Indrajaya, Ika Ikmassari, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Jakarta: Visimedia, 2016, hlm. 38.

melakukan pencoretan hak tanggungan pada sertifikat tanah secara otomatis, memastikan bahwa tanah tersebut sudah bebas dari hak tanggungan. Proses ini mengurangi potensi kesalahan manusia dan meningkatkan kecepatan layanan.

c) Tracking Status Pengajuan

Fitur penting dari akun Mitra adalah kemampuan untuk melacak status pengajuan yang dilakukan oleh mitra. Setelah mengajukan pendaftaran tanah atau royalti elektronik, mitra dapat memantau progres pengajuan tersebut melalui sistem secara real-time. Hal ini memberikan transparansi kepada mitra terhadap proses administrasi yang sedang berlangsung. Dengan adanya fitur tracking, mitra dapat mengetahui apakah pengajuan mereka telah diterima, dalam proses verifikasi, atau sudah selesai diproses oleh kantor pertanahan. Transparansi ini sangat penting untuk meningkatkan kepercayaan mitra terhadap sistem elektronik yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan.

d) Akses Data Pertanahan

Akun Mitra juga memberikan akses kepada mitra untuk memperoleh data pertanahan yang relevan dengan transaksi atau proses administrasi yang sedang dilakukan. Data tersebut meliputi informasi mengenai status sertifikat tanah, lokasi bidang tanah, dan data spasial lainnya yang dapat mendukung proses legalitas dokumen. Akses ini sangat penting bagi mitra untuk memastikan

bahwa data yang diajukan sesuai dengan data yang tercatat di sistem, mengurangi kemungkinan kesalahan, dan mempercepat proses administrasi. Mitra yang memiliki akses ini dapat langsung memverifikasi data tanpa perlu meminta dokumen fisik dari Kantor Pertanahan, yang menyederhanakan proses administratif dan mengurangi beban kerja di kantor pertanahan.

