

Gorontalo Law Review

Volume 8 - No. 1 – April 2025

E-ISSN: 2614-5030 P-ISSN: 2614-5022



ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN VALIDITAS HASIL PENGECEKAN SERTIFIKAT ELEKTRONIK DAN PENGECEKAN SERTIFIKAT SECARA LANGSUNG (STUDY KASUS PADA KANTOR ATR/BPN KOTA JAYAPURA)

Lusklarita Y. Wato

Universitas Doktor Husni Ingratubun Papua
lusklaritawato@gmail.com

Herniati

Universitas Doktor Husni Ingratubun Papua
herniati.cenne@gmail.com

Yohanis Sudiman Bakti

Universitas Doktor Husni Ingratubun Papua
Yohanisbakti09@gmail.com

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis sistem dan proses pengecekan Elektronik yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di kota jayapura dan pengecekan secara langsung pada kantor Pertanahan kota jayapura oleh Pajabat Kantor Pertanahan Kota Jayapura serta bagaimana tanggung Jawab Pejabat pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura dalam permasalahan Pengecekan sertifikat elektronik yang di lakukan PPAT maupun yang langsung dilakukan pada kantor pertanahan kota jayapura. Metode penelitian ini menggunakan Yuridis Empiris ialah sebagai suatu usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dngan kenyataan yang hidup dalam masyarakat. Hasil Penelitian yang diperoleh menunjukkan bagaimana proses pengecekan secara elektronik seperti yang di atur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 2017 yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan mengetahui tanggung Jawab Pejabat Kantor Pertanahan Kota Jayapura dalam menangani permasalahan sertifikat secara langsung yang di di atur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 8 tahun 2012, pada kantor Pertanahan Kota jayapura.

Kata Kunci: pengecekan elektronik, kantor pertanahan, PPAT

Abstract

The purpose of this study is to determine and analyze the system and process of electronic checking carried out by Land Deed Officials (PPAT) in Jayapura City and direct checking at the Jayapura City Land Office by Jayapura City Land Office Officials and how the responsibilities of Officials at the Jayapura City Land Office in matters of electronic certificate checking carried out by PPAT or directly carried out at the Jayapura City Land Office. This research method uses Empirical Jurisprudence as an effort to approach the problems studied with real legal nature or in accordance with the reality that lives in society. The research results obtained show how the electronic checking process as regulated in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning of the National Land Agency Number 5 of 2017 is carried out by Land Deed Officials (PPAT) and to find out the responsibilities of Jayapura City Land Office Officials in handling certificate problems directly as regulated in the Regulation of the Head of BPN Number 8 of 2012, at the Jayapura City Land Office.

Keywords: *electronic checking, land office, PPAT*

1. PENDAHULUAN

Pemberian Kepastian Hukum Hak atas Tanah sangat Penting untuk memberikan jaminan bagi setiap orang yang sesuai dengan Undang-undang pokok agrarian nomor 5 tahun 1960 dapat dipahami bahwa salah satu tujuan UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat mengenai hak-hak atas tanahnya (Putri, 2018). Tanah memiliki peran yang penting dalam kehidupan manusia, karena tanah merupakan sumber kesejahteraan dan kemakmuran. Tanah juga merupakan tempat penghasil sumber daya alam yang bermanfaat dan mempunyai nilai ekonomis sehingga menjadikan hubungan yang erat dengan manusia. Pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa, "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat (Saleh, 1982).

Berkaitan dengan arti penting kepastian, hukum penguasaan tanah terutama dalam kehidupan bernegara, maka perundang-undangan agraria di Indonesia mengatur tentang pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dimaksud. Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, maka menurut undang-undang "sertifikat" merupakan alat pembuktian yang kuat sehingga bagi pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Dengan sertifikat itu maka pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensinya, Kepastian hukum kepemilikan tanah diawali dengan produk hukum berupa sertifikat kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN). Adapun Proses Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997).

Dimana setiap orang yang akan melakukan proses peralihan hak atas tanahnya harus melakukan pengecekan sertifikat baik secara elektronik maupun secara langsung pada kantor Pertanahan kota/Kabupaten. Pengecekan sertiikat dilakukan untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis pada sertiifkat hak atas tanah. Hal ini untuk mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah. Pengecekan dapat dilakukan secara mandiri perorangan secara langsung pada kantor pertanahan kota/kabupaten setempat ada juga dapat di lakukan oleh Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) Yang dimana sebagai Mitra dari Kementrian Agraria dan Tata

Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Pada pelaksanaannya pengecekan sertifikat menjadi kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum membuat akta yang berisi perbuatan hukum yang akan dilakukan oleh pemegang hak atas tanah. Berjalannya waktu pengecekan sertifikat sudah mengikuti perkembangan teknologi dengan beralih menjadi layanan berbasis elektronik. Pengecekan elektronik sebagaimana diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik. Sebagai pejabat umum dan mitra Kantor Pertanahan, PPAT berwenang dalam membuat akta dan mendaftarkan akta serta memiliki kewajiban untuk memastikan semua dokumen maupun sertifikat telah sesuai dengan data elektronik hasil pengecekan sertipikat sebelum akta dibuat agar menjamin kepastian kedudukan seseorang sebagai subjek hak atas tanah (Hisbullah, 2018).

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian Yuridis Empiris ialah sebagai suatu usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan yang hidup dalam masyarakat (Sugiyono, 2008). Penelitian dilakukan dengan mengkaji sifat hukum yang nyata terjadi atau berlaku dilapangan dalam kaitanya Analisis Yuridis Terhadap Keabsahan Validitas Hasil Pengecekan Sertifikat Elektronik dan Pengecekan Sertipikat Secara Langsung pada kantor atr/bpn kota jayapura, juga Yuridis Normatif dimana peneliti menelaah peraturan-peraturan yang terkait dengan keabsahan validitas Hasil pengecekan sertifikat Elektronik dan pengecekan secara langsung.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Pejabat Kantor ATR/BPN Kota Jayapura apabila Pengecekan Sertifikat Hak atas Tanah Secara Elektronik tidak sesuai dengan sertifikat fisik yang di pegang oleh Pemilik hak atas tanah di Kota Jayapura

1) Validitas Pengecekan Sertifikat secara Elektronik Pada Permen Agraria 5/2017

Pada proses pengecekan sertifikat, BPN melakukan proses pengecekan data fisik yang berupa pengecekan letak situasi tanah yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah dengan metode pengecekan secara langsung ke lapangan, sedangkan pada pengecekan data yuridis, pengecekan dilakukan dengan menyesuaikan data-data yang termuat pada sertifikat buku tanah yang ada di kantor BPN. Perubahan sistem pelayanan yang dulunya bersifat manual kemudian berubah menjadi elektronik telah terjadi di BPN dengan terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik (selanjutnya disebut Permen Agraria 5/2017).

Untuk mendapatkan informasi elektronik terkait tanah dapat dilakukan dengan Pengecekan Sertifikat pada Layanan Aplikasi Pengecekan Tanah yang telah diatur pada pasal 1 angka 5 yang mengatur bahwa, Layanan Pengecekan Tanah adalah sebuah layanan yang dipergunakan untuk melakukan pemeriksaan dan menyesuaikan data fisik dan data yuridis yang terdapat pada sertifikat hak atas tanah pada data elektronik yang tersimpan melalui pangkalan data BPN. Pengecekan Sertifikat secara elektronik dipertegas diatur pada Pasal 2 ayat (2) huruf a Permen Agraria 5/2017.

Adapun yang dapat mengajukan permohonan untuk melakukan pengecekan sertifikat hak atas tanah diatur pada Pasal 3 Permen Agraria 5/2017 yaitu:

- a) Pemegang Hak atas Tanah/Kuasanya,
- b) Pejabat Pembuat Akta Tanah
- c) Notaris

- d) Kantor Lelang Negara
- e) Kantor Jasa Surveyor Kadaster Berlisensi,
- f) Pihak Bank, dan
- g) pihak lain yang ditetapkan oleh Menteri.

Pengecekan sertifikat secara elektronik dilakukan pada aplikasi Layanan Informasi Pertanahan yang telah dibuat oleh Kementerian. Pemilik hak atas tanah, PPAT dan Notaris dapat menjadi pemohon pengajuan pengecekan sertifikat secara elektronik sesuai dengan pada Pasal 3 Permen Agraria 5/2017. Namun sebelum melakukan permohonan, diwajibkan kepada pemohon untuk melakukan pendaftaran diri pada aplikasi Layanan Informasi Pertanahan, dan dari pendaftaran tersebut diberikan identitas berupa username dan password yang akan digunakan seterusnya.

Pelaksanaan Pelaksanaan Layanan Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik dilakukan dengan tahapan:

- a) Pemeriksaan Kelengkapan Berkas Petugas yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk memeriksa kelengkapan berkas persyaratan permohonan melalui Sistem Elektronik.
- b) Pemeriksaan Pratinjau Hasil Layanan Pejabat yang berwenang memeriksa pratinjau hasil Layanan Pengecekan Sertifikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik.
- c) Pengesahan Hasil Layanan Pejabat yang berwenang mengesahkan hasil Layanan Pengecekan Sertifikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara Elektronik.
- d) identitas Pemegang Hak atas Tanah atau Kuasanya (yang berupa Kartu Tanda Penduduk serta Kartu Keluarga), apabila menggunakan kuasa maka disertakan dengan Surat Kuasa
- e) Sertifikat asli dan/atau dapat diuraikan dalam surat permohonan yang isi surat permohonan sesuai dengan isi sertifikat asli
- f) Surat Pernyataan Keaslian sertifikat, dan itikad baik serta bertanggung jawab atas penggunaan layanan
- g) Surat penugasan dari instansi yang berwenang

Pengecekan Sertifikat tanah wajib dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), hal ini berfungsi untuk memberikan kepastian bahwa sertifikat tersebut bebas dari keadaan sengketa, tidak sedang dalam jaminan atau tidak sedang dalam keadaan penyitaan atau sita jaminan atau telah terjadi perubahan data yang bersangkutan, sehingga PPAT dapat menentukan tindakan yang akan dilakukan untuk melanjutkan proses perbuatan hukum pada sertifikat hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan Permen Agraria 5/2017 pada pasal 4 yang menegaskan bahwa PPAT diwajibkan melakukan pengecekan sertifikat hak atas tanah sebelum membuat suatu akta perbuatan hukum yang nantinya akan mengalihkan hak dari tanah tersebut. Mengenai hasil dari pengecekan secara elektronik masuk dalam kategori Dokumen Elektronik yang diatur berdasarkan Pasal 1 angka 2 Permen Agraria 5/2017 adalah, dokumen elektronik yang berisikan informasi bentuk digital atau elektronik sehingga dapat ditampilkan melalui komputer atau sistem elektronik, termasuk didalamnya berupa tulisan, gambar, suara atau sejenisnya dan hanya dapat dipahami oleh orang-orang tertentu yang mampu memahaminya. Kemudahan untuk pengecekan sertifikat hak atas tanah secara elektronik sangat meringankan pekerjaan PPAT.

2) Tanggung Jawab Hukum Pejabat ATR/BPN Kota Jayapura terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat secara Elektronik.

Namun pada perjalanan pengecekan sertifikat hak atas tanah yang dilakukan secara elektronik, terdapat ketidaksesuaian pada hasil pengecekan tersebut. Ketidaksesuaian dari pengecekan sertifikat hak atas tanah secara elektronik

seperti berupa perbedaan nama pemilik sertifikat hak atas tanah, tanggal lahir pemilik, ataupun ketidaksesuaian perbuatan hukum yang tercantum didalam sertifikat hak atas tanah. Ketidaksesuaian ini mengurangi kepercayaan PPAT yang dalam hal ini merupakan kuasa dari pemilik sertifikat hak atas tanah kepada BPN terkait pemberian kepastian hukum data yang tersimpan dalam pangkalan data BPN.

Hal ini dikarenakan BPN sebagai penyelenggara pendaftaran tanah wajib menerapkan asas-asas yang terdapat pada pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997) (Yamin, 2018) sebagai peraturan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Ketidaksesuaian ini diperlukan tanggung jawab dari pihak BPN dikarenakan dokumen elektronik tersebut diterbitkan oleh BPN berdasarkan pasal 10 ayat (4) Permen Agraria 5/2017 yang mengatur bahwa BPN memiliki tanggung jawab atas segala informasi yang tercantum ataupun tertulis pada hasil pengecekan sertifikat secara elektronik. Ketidaksesuaian pada hasil pengecekan sertifikat juga akan menimbulkan kerugian pada masyarakat yang menanyakan mengenai kekuatan hukum dari pengecekan sertifikat secara elektronik yang berbeda hasilnya dengan sertifikat aslinya padahal masyarakat melakukan pengecekan sertifikat dengan tujuan mendapatkan kepastian hukum, akan tetapi masyarakat harus menempuh jalur hukum dikarenakan tidak mendapatkan kepastian dari pihak BPN.

Kerugian yang timbul pada ketidaksesuaian hasil pengecekan sertifikat juga terdapat pada terhambatnya proses jual-beli antara penjual yang membutuhkan dana cepat, terkendala pada hasil pengecekan sertifikat yang tidak sesuai akibat dari kesalahan BPN yang tidak memperbaharui sistem pangkalan datanya. Penjelasan bentuk tanggung jawab tidak dijelaskan pada Permen Agraria 5/2017, sehingga akan menimbulkan penyalahgunaan wewenang oleh BPN dalam memberikan pertanggung jawaban kepada masyarakat dan PPAT yang telah membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak (selanjutnya disebut PNBPN) (Warsito, 2020).

Hal ini dikarenakan dokumen elektronik tersebut tidak dapat digunakan sebagai acuan PPAT yang merupakan kuasa dari pemohon untuk melanjutkan proses perbuatan hukum. Sehingga secara tidak langsung masyarakat membayara kepada PPAT dan PPAT yang telah membayar PNBPN pengecekan secara elektronik mengalami kerugian, karena hasil yang didapatkan dari BPN berupa dokumen elektronik yang salah. PPAT mengulang melakukan pengecekan sertifikat hak atas tanah untuk mendapatkan dokumen elektronik yang sudah diperbaiki. Padahal semestinya apapun yang terdapat dalam pangkalan data BPN harus disesuaikan dan diperbaharui dengan keadaan di lapangan sesuai dengan penerapan dari Asas Mutakhir. Kata klarifikasi yang memiliki makna kabur dalam bentuk tanggung jawab akan memberikan celah kepada BPN untuk menyalahgunakan wewenangnya terkait kerugian yang timbul akibat adanya dokumen elektronik yang hasilnya tidak sesuai dengan kenyataan di BPN bertanggung jawab atas kerugian yang timbul hal ini pula dikarenakan BPN memiliki kewenangan dalam pelayanan dan melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan berdasarkan Pasal 1 ayat (22) PP 24/1997. Kewenangan BPN tersebut merupakan kewenangan atribusi yang artinya kewenangan yang diperoleh dan bersifat asli dikarenakan berasal dari ketentuan perundang-undangan. Sehingga dalam hal ini BPN memiliki tanggung jawab dari kewenangnya dalam penyelenggaraan pengecekan sertifikat secara elektronik sebagai salah satu proses pendaftaran tanah.

Penyelenggaraan kewenangan BPN pada proses pendaftaran tanah dalam pengecekan sertifikat secara elektronik terdapat kesalahan pada hasil pengecekan sertifikat hak atas tanah (Arman, 2011). Kesalahan tersebut dapat berupa kesalahan pada data-data fisik maupun yuridis, baik itu seperti kesalahan tulis

nama, tanggal lahir, nomor surat ukur ataupun gambar situasi. Kesalahan juga dapat terjadi pada pengeluaran dokumen elektronik pengecekan sertifikat walaupun terjadi sita jaminan ataupun pemblokiran pada sertifikat hak atas tanah tersebut. Padahal dalam Perkebun No. 8/2012 Pasal 97 ayat (5) huruf b akan dikeluarkan SKPT apabila terjadi perbedaan sertifikat hak atas tanah dengan buku tanah di BPN, dengan dikeluarkannya SKPT akan memberikan rasa kehati-hatian dan waspada pada pihak pemohon apabila ingin melakukan perbuatan hukum seperti jual-beli. Namun berbeda pada Pengecekan sertifikat secara elektronik, yang dimana walaupun terdapat kesalahan ataupun adanya sita jaminan, pemblokiran sekalipun tetap dikeluarkan dokumen elektronik pengecekan sertifikat.

Hal ini akan berdampak pada Notaris/PPAT yang terbiasa dulunya melakukan pengecekan sertifikat hak atas tanah secara manual, yang dimana apabila hasil pengecekan tersebut sesuai maka sertifikat dapat dibubuhi cap dan stempel, sehingga menimbulkan pemikiran bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dilakukan pengecekan dan berhasil keluar hasilnya adalah sertifikat yang bersih dari sita jaminan dan pemblokiran. Hal tersebut tidak berlaku pada pengecekan sertifikat secara elektronik yang menggantikan pengecekan sertifikat secara manual, dikarenakan Notaris/PPAT harus teliti dalam membaca dokumen elektronik pengecekan sertifikat.

Kesalahan-kesalahan yang terjadi hasil pengecekan sertifikat hak atas tanah secara Elektronik merupakan tanggung jawab dari pihak BPN, hal ini diatur secara tegas pada Pasal 10 ayat (4) Permen Agraria 5/2017. Hal ini dikarenakan BPN sebagai pihak yang berwenang dalam proses pendaftaran tanah dan pemeliharaan data pendaftaran tanah, wajib menerapkan asas aman dan mutakhir sesuai dengan yang tertuang dalam konsideran menimbang pada Permen Agraria 5/2017. Adapun asas mutakhir merupakan asas yang mewajibkan BPN sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus selalu berkesinambungan dan sesuai dengan keadaan dilapangan. Hal ini berkaitan dengan asas aman yang merupakan pendaftaran tanah harus dilakukan dengan sebuah ketelitian dan kecermatan sehingga hasil dari pendaftaran tanah dan pemeliharaan data pendaftaran tanah tersebut akan memberikan jaminan kepastian secara hukum dan rasa aman pada masyarakat.

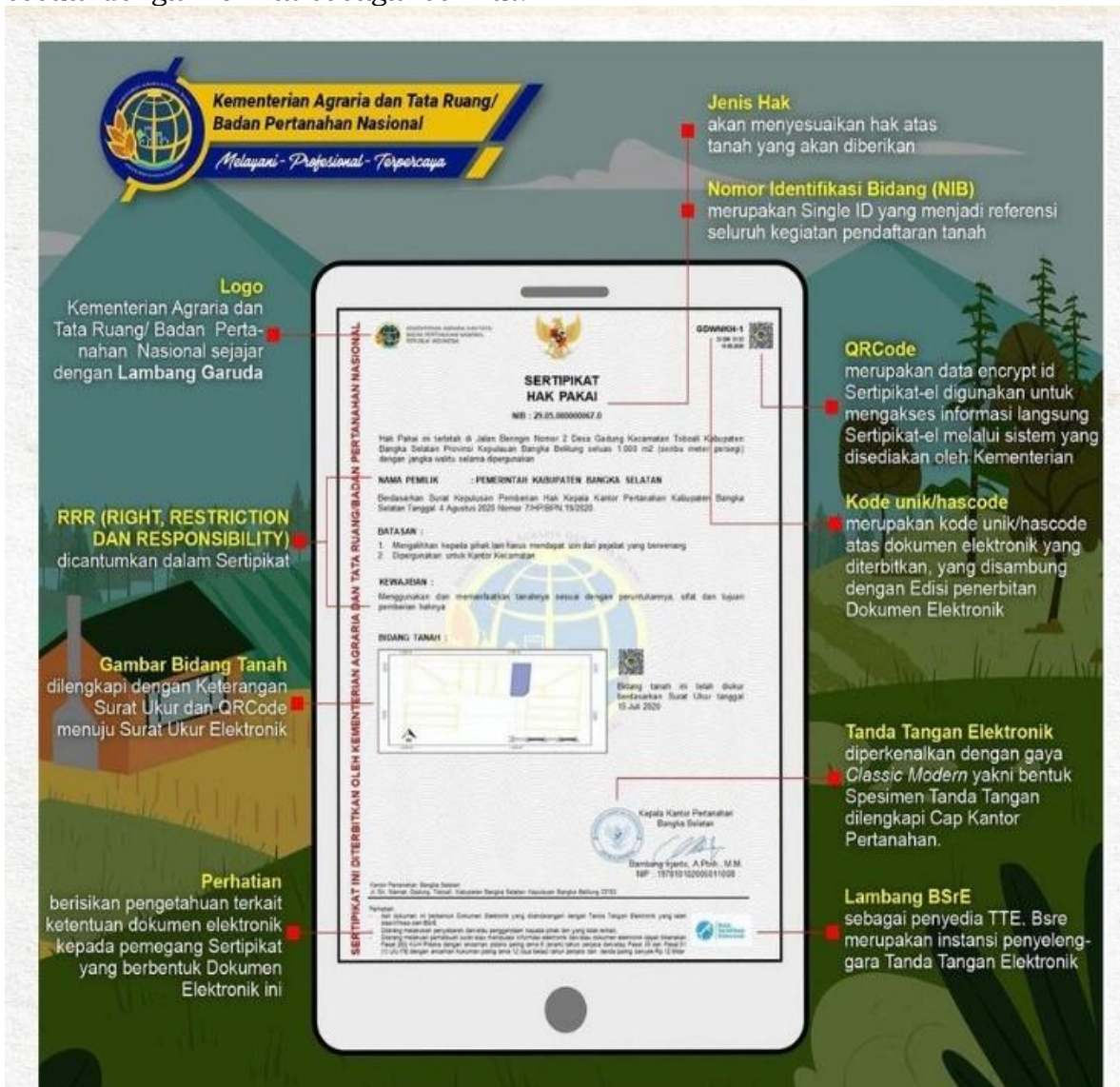
BPN sebagai pihak penyelenggara pendaftaran tanah menjamin kebenaran data pertanahan baik itu fisik maupun yuridis pada sertifikat hak atas tanah tersebut, dan memberikan kepastian hukum dengan menerapkan asas mutakhir, sehingga masyarakat akan merasa aman dikarenakan masyarakat memberikan kepercayaannya kepada BPN sebagai pemerintah yang memberikan jaminan kepastian dari hak atas tanah (Adrian Sutedi, 2010). Sehingga dapat terlihat bahwa pertanggung-jawaban dalam ketidaksesuaian hasil pengecekan sertifikat secara elektronik dikarenakan tidak memperbaharui sistem pangkalan data menganut prinsip pertanggung-jawaban berdasarkan kesalahan, maka dari itu BPN wajib bertanggung jawab apabila terjadi kesalahan dalam hasil pengecekan sertifikat hak atas tanah yang terdapat ketidaksesuaian dengan sertifikat aslinya (seperti kesalahan nama, tanggal lahir ataupun nomor surat ukur dan gambar situasi).

3) Proses Pengecekan Sertifikat secara Elektronik dan Pejabat umum yang berwenang melakukan Pengecekan pada kantor Pertanahan kota Jayapura

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

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

Hasil Layanan Hasil Layanan Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik dibuat sesuai dengan format sebagai berikut:



B. Peran Pejabat ATR.BPN Kota Jayapura dalam menyelesaikan Permasalahan Sertifikat Hak atas Tanah secara Elektronik

BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, termasuk dalam perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survey dan pemetaan tanah sebagaimana diterangkan dalam Pasal 2 dan Pasal 3 huruf b Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh BPN sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997). Namun, Pasal 6 ayat (1) PP 24/1997 kemudian menegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh PP 24/1997 atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

Oleh karena itu, BPN, melalui kantor pertanahan, menerbitkan surat dalam bentuk sertifikat atas satuan hak atas tanah. Penerbitan sertifikat tersebut didasarkan dari adanya data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam buku tanah. Data-data dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar,

kecuali ada pihak yang keberatan serta mengajukan gugatan dan adanya putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya. Hal ini tercermin dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 yang berbunyi:

“Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.”

Jika sertifikat yang di pegang pemegang hak tidak terdaftar atau tidak ditemukan ketika pengecekan elektronik di lakukan ada dua kemungkinan anantara lain:

- a) Sertifikat yang di pegang pemegang hak belum di lakukan validasi antara sertifikat yang di pegang pemegang hak dengan data buku tanah dan surat ukur pada kantor pertanahan yang di maksud dengan validasi adalah mencocokkan data pertanahan (buku tanah, warkah, surat ukur) yang tersimpan di kantor pertanahan dengan kondisi fisik bidang tanah di lapangan. validasi yang di lakukan meliputi:
 - 1) Validasi buku tanah Validasi ini bertujuan untuk memastikan data tanah dan lokasi tanah tercantum dalam dokumen kepemilikan tanah sesuai dengan kondisi lapangan,
 - 2) Validasi surat ukur ini bertujuan untuk mencocokkan data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian pada sertipikat dan data pertanahan
 - 3) Warkah pertanahan adalah dokumen yang merupakan alat pembuktian data fisik dan data yuridis bidang tanah yang telah dipergunakan sebagai dasar pendaftaran bidang tanah tersebut.
- b) Sertifikat yang di pegang pemegang hak tidak terdaftar pada pangkalan data kantor Pertanahan yang artinya sertifikat itu adalah sertifikat palsu atau bodong yang di buat orang tidak bertanggung jawab dimana tidak di keluarkan oleh kantor pertanahan. Mengapa di katakan sertifikat palsu karena kembali lagi pada penjelasan point a dimana ketika sertifikat di bawa ke kantor BPN setempat untuk memeriksa keasliannya. BPN dapat mengecek apakah sertifikat tersebut terdaftar dalam sistem mereka dan apakah diterbitkan oleh mereka atau tidak jika di cocokan semua data seperti validasi buku tanah, validasi surat ukur, dan warkah tidak di temukan data sertifikat yang di pegang pemegang hak maka pejabat di bpn akan mempelajari dan akan mengambil keputusan menyatakan bahwa sertifikat yang tidak terdaftar itu. Jika sertifikat tanah yang dipegang oleh seseorang terbukti palsu, Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan menangani situasi ini dengan beberapa langkah untuk memastikan penanganan yang tepat. Berikut adalah langkah-langkah umum yang diambil oleh BPN dalam menangani sertifikat tanah yang palsu:
 - 1) Penerimaan Pengaduan:

Pengaduan Resmi yaitu ketika Pemegang hak melakukan pengecekan kepada BPN dan di temukan data sertipikat yang di pegang pemegang hak tidak terdaftar atau palsu maka pemegang hak akan di arahkan untuk melakukan pengajuan resmi. pemegang hak atau pihak yang merasa dirugikan harus mengajukan pengaduan resmi kepada BPN. Pengaduan ini bisa disertai dengan bukti-bukti seperti alas hak yang di pegang pemegang hak ktp dan di sertipikat yang di pemang

- pemegang hak itu sendiri.
- 2) Pemeriksaan Dokumen:
Verifikasi yaitu BPN akan memeriksa keaslian sertifikat yang diajukan. Mereka akan mengecek/memvalidasi data sertifikat tersebut di database mereka untuk menentukan apakah sertifikat tersebut terdaftar dan sah atau tidak.
 - 3) Penyelidikan:
Investigasi yaitu jika sertifikat diduga palsu, BPN dapat melakukan penyelidikan lebih lanjut untuk melacak asal-usul sertifikat tersebut dan mencari tahu bagaimana sertifikat palsu tersebut bisa diterbitkan bisa lewat wawancara kepada Pemegang hak dan menyelidiki lebih lanjut dengan siapa pengurusan itu di lakukan.
 - 4) Konsultasi dengan Pihak Berwenang:
Koordinasi dengan Polisi yaitu Jika terbukti ada unsur penipuan atau pemalsuan dokumen, BPN akan berkoordinasi dengan pihak kepolisian atau aparat hukum lainnya untuk tindakan lebih lanjut untuk di ketahui pada kantor pertanahan sendiri memiliki seksi Penyelesaian masalah dan perkara yang di sebut juga seksi 5 atau bidang 5 pada kantor bpn di mana tugas seksi 5 ini adalah untuk menyelesaikan masalah –masalah pertanahan seperti sertipikat palsu.
 - 5) Pembatalan Sertifikat:
Pencabutan Sertifikat dilakukan jika sertifikat dinyatakan palsu, BPN akan mengambil langkah untuk membatalkan sertifikat tersebut secara resmi di mana akan di buatkan berita acara pembatalan sertipikat di mana sertipikat tersebut tidak terdaftar di pangkalan data kantor bpn dan di terbitkan tidak oleh bpn yang dimana sertipikat tersebut adalah palsu maka sertipikat yang di pegang oleh pemegang hak akan di tarik dan di batalkan dengan menyatakan sertipikat tidak berlaku lagi di cap dan akan di cabut. Ini penting untuk mencegah sertifikat palsu digunakan untuk transaksi tanah.
 - 6) Klarifikasi dan Pemberitahuan kepada Pihak Terkait:
Informasi kepada Pihak yaitu BPN akan memberitahukan pihak-pihak yang terlibat, termasuk pemegang hak dan pihak-pihak yang mungkin telah terlibat dalam transaksi menggunakan sertifikat palsu.
 - 7) Langkah Hukum:
Gugatan Hukum yaitu pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan hukum terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam pemalsuan sertifikat. BPN biasanya akan mendukung proses hukum dengan memberikan informasi yang diperlukan.
 - 8) Pengawasan dan Pencegahan:
Upaya Pencegahan yaitu BPN juga dapat mengambil langkah-langkah untuk meningkatkan pengawasan dan pencegahan pemalsuan di masa depan, termasuk memperbaiki prosedur administrasi dan penerbitan sertifikat.

Jadi jika proses pengecekan sertifikat baik secara langsung maupun elektronik di lakukan atau di daftarkan pada kantor pertanahan yaitu secara langsung ataupun PPAT secara elektronik hasil pengecekan di keluarkan dengan sesuai pada data fisik dan yuridis kantor pertanahan maka data tersebut terjamin validitasnya.

4. PENUTUP

Pengaturan pengecekan sertifikat secara elektronik terdapat pada Pasal 2 ayat (2) huruf a Permen Agraria 5/2017, yang dimana pengecekan sertifikat secara elektronik akan menggantikan pengecekan sertifikat secara manual yang diatur

pada Perkebunan No. 8/2012 dengan hasil berupa dokumen elektronik. Mengenai tanggung jawab hukum terkait adanya kesalahan pada hasil pengecekan sertifikat secara elektronik merupakan tanggung jawab dari pihak BPN sesuai dengan Pasal 10 ayat (4) dan ayat (5) Permen Agraria 5/2017.

Dengan tanggung jawab hukum berupa klarifikasi penjelasan dan perbaikan pada sistem pangkalan data juga penyelesaian mengenai sertifikat yang tidak ditemukan baik itu sertifikat yang dinyatakan palsu maupun yang belum terinput pada pangkalan data kantor BPN akan di jelaskan dalam bentuk klarifikasi.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arman, N. (2011). *Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Sempurna*. Jakarta: Media Ilmu.
- Hisbullah, R. W. (2018). Asas Publisitas pada Pelaksanaan Program Nasional Agraria dalam Rangka mewujudkan Efektivitas Pelayanan Publik. *Madani Legal Review*, 2(1), 42.
- Putri, C. A. (2018). Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Akta 5 (1)*, 268.
- Saleh, K. W. (1982). *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sugiyono. (2008). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan*. Bandung: R&D.
- Warsito, L. (2020). Pengaturan Pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah: Belum Mewujudkan Perlindungan Hak Asasi Manusia. *JPeHI: Jurnal Penelitian Hukum Indonesia*, 1(1), 14.
- Yamin, M. d. (2018). Pendaftaran Tanah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum atas Kepemilikan Tanah dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 13(2), 203.