

**EFEKTIVITAS PROSEDUR TEMU KEMBALI BUKU TANAH DI
KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA DEPOK**

Oleh:

Anggi Nurpatimah, F.X Arsin Lukman

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

angginurpatimah014@gmail.com

ABSTRAK

Pokok perhatian dalam penelitian ini adalah peran buku tanah pada proses cek sertipikat online dan efektivitas pelaksanaan proses pendaftaran cek sertipikat dengan prosedur temu kembali buku tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptip analisis empiris atau juga disebut penelitian sosiologis. Dengan menggunakan metode penelitian empris penulis menggali dan menganalisis pengalaman masyarakat terkait dengan layanan pengecekan sertipikat tanah secara online. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Buku Tanah memiliki peran penting untuk memvalidasi sertipikat tanah. Oleh sebab itu, upaya-upaya untuk pengecekan sertipikat tanah harus dapat dilakukan seefektif mungkin. Namun demikian, penggunaan teknologi digital sebagai basis pengecekan online sejauh ini belum optimal jika berhadapan dengan kendala-kendala lapangan, seperti jaringan internet dan yang paling penting adalah perbedaan data yang tersedia secara online dengan data fisik yang ada pada buku tanah. Selain itu, adanya penyelesaian masalah yang bertele-tele dalam internal kantor BPN ketika berhadapan dengan masalah yang terkait dengan perbedaan database antara data online dan data riil buku tanah.

Kata kunci: Sertipikat Online, Efektivitas, Kantor Pertanahan Depok

ABSTRACT

The focus of this study is the role of the land book in the online certificate check process and the effectiveness of the certificate check registration process using the land book retrieval procedure at the Depok City National Land Agency Office. The research method used in this research is descriptive empirical analysis or also called sociological research. Using empirical research methods, the authors explore and analyze community experiences related to online land certificate checking services. The results of the study show that the Land Book has an important role in validating land certificates. Therefore, efforts to check land certificates must be carried out as effectively as possible. However, the use of digital technology as a basis for online checking has so far not been optimal when

dealing with field constraints, such as the internet network and the most important thing is the difference between the data available online and the physical data in the land book. In addition, there is a resolution of long-winded problems within the BPN office when dealing with problems related to database differences between online data and real land book data.

Keywords: *Online Certificate, Effectiveness, Depok Land Office*

A. PENDAHULUAN

Arsip merupakan sebuah pembahasan yang sangat penting. Untuk diketahui bahwa arsip sendiri memiliki peranan yang sangat penting di dalam keberlangsungan hidup suatu organisasi baik itu organisasi pemerintah maupun organisasi swasta. Arsip juga memiliki manfaat penting untuk suatu organisasi di antaranya memberikan informasi yang penting dalam pengambilan suatu keputusan atau tindakan. Arsip juga dapat dijadikan sebagai sarana pembuktian bila terjadi masalah dan dapat dijadikan alat pertanggung jawaban dalam manajemen, serta menjadi alat untuk keterbukaan dalam birokrasi¹.

Arsip sendiri memainkan sebuah peranan penting bagi Kantor Pertanahan yang merupakan sebuah perangkat organisasi di tingkat Kabupaten/Kota, di mana itu semua berada di bawah naungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tugas utama dari bidang arsip di dalam pelayanan akan pertanahan berkaitan kuat dengan Kearsipan itu sendiri. Arsip yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan adalah Buku Tanah, yang jika dilihat dari aspek hukum dikategorikan sebagai arsip, karena arsip merupakan rekaman segala kegiatan layanan pertanahan dari perangkat di kantor pertanahan.

Temu kembali arsip dan juga temu kembali informasi memiliki persamaan dasar tersendiri dalam langkah-langkah temu kembali informasi, namun tetap berbeda akan prosedur-prosedur yang dimilikinya. Adapun sasaran utama dari temu kembali arsip di antaranya menyediakan akses secara cepat untuk informasi yang nantinya dibutuhkan untuk orang yang tepat, menciptakan prosedur yang efisien untuk keluarnya arsip dari tempat penyimpanan serta memberikan pengawasan akan pengembalian arsip ke tempat penyimpanannya.

¹ Inmas Mataram, ” Pentingnya Arsip Dikelola Dengan Baik Dan Benar” diakses dari <https://ntb.kemenag.go.id/baca/1570881300/pentingnya-arsip-dikelola-dengan-baik-dan-benarpada> tanggal 30 Juni 2022 pukul 13.30 WIB

Pengecekan sertipikat dilakukan untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis pada sertipikat hak atas tanah. Hal ini untuk mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah. Pada pelaksanaannya pengecekan sertipikat menjadi kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum membuat akta yang berisi perbuatan hukum yang akan dilakukan oleh pemegang hak atas tanah.²

Pengecekan Sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah bertujuan untuk menghindari beberapa hal kemungkinan yang dapat merugikan pihak pembeli sehingga dapat memberikan perlindungan hukum, agar menghindari sengketa pertanahan di kemudian hari, bagi PPAT agar akta yang dibuat tidak cacat hukum karena pengecekan Sertipikat dilakukan diawal sebelum pengesahan pembuatan akta.

Saat ini, kantor pertanahan Indonesia telah mengembangkan sebuah system elektronik bagi upaya pengecekan sertipikat tanah. Tujuan dari adanya modernisasi sistem ini adalah untuk mempermudah pencarian serta meningkatkan akurasi pencarian. Namun dalam prakteknya, keberadaan sistem elektronik ini tidak sepenuhnya memberi kepuasan dalam pelayanan bagi masyarakat yang membutuhkan.³

Menurut Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 pasal 6 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, menegaskan bahwa layanan informasi pertanahan secara elektronik dapat dilakukan setelah data pertanahan tersedia dalam pengakalan data kementerian. Hal ini diperkuat dengan petunjuk teknis dalam hal layanan sertipikat secara elektronik.

² Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik

³ Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/Kepala BPN) Sofyan Djalil juga mengatakan pihaknya mendapat aduan dari kalangan perbankan karena proses pengecekan sertipikat tanah yang dinilai cukup lama. Menurutnya hal tersebut dikarenakan sedang ada perbaikan sistem layanan maupun beberapa layanan yang berubah ke sistem digital. Salah satunya adalah pengecekan sertipikat. "Perlu kita improv, pertama untuk meningkatkan disiplin, selama ini kita akui saat ini masih banyak PPAT yang tidak disiplin dan juga orang bpn yang tidak disiplin,".

(Antara, <https://m.antaranews.com/amp/berita/2923949/menteri-atr-layanan-elektronik-pengecekan-sertipikat-terus-diperbaiki>, diakses pada tanggal 27 Juli 2022 pukul 10.20 WIB)

Menyimak situasi dan permasalahan terkait dengan layanan sistem elektronik pengecekan sertipikat di atas, penulis tertarik untuk meneliti lebih jauh mengenai peran buku tanah pada prosedur pengecekan sertipikat melalui sistem *online* dan efektivitas penerapan temu kembali buku tanah pada saat proses cek sertipikat berjalan yang dilaksanakan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Sebenarnya objek penelitian ini ada pada kantah atau kebijakan kabupaten Majalengka dan kantah kota Depok namun, karena satu dan hal lainnya hanya kota Depok yang dapat menerima penelitian ini.⁴

Adapun masalah yang menjadi pokok penelitian ini, yaitu,

- 1) Bagaimana peran buku tanah pada proses cek sertipikat online di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok?
- 2) Bagaimana efektivitas pelaksanaan proses pendaftaran cek sertipikat dengan prosedur temu kembali buku tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok?

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian dalam penulisan ini adalah penelitian empiris. Penelitian Hukum Empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung.⁵ Teknik pengumpulan data yang digunakan di dalam penulisan ini adalah Studi Kepustakaan dan Wawancara dengan pihak-pihak yang berhubungan langsung dengan topik penelitian ini. Beberapa pihak yang menjadi sumber informasi penelitian ini antara lain, pegawai BPN Depok, beberapa Notaris PPATk kota Depok dan perwakilan dari kalangan masyarakat yang membutuhkan jasa BPN Depok.

Metode analisis data yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode analisis kuantitatif deskriptif. Metode analisis data kuantitatif deskriptif

⁴ Kantah Kabupaten Majalengka menyatakan bahwa penelitian yang menyangkut buku tanah dianggap sensitive.

⁵ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, (Jakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 280

merupakan metode pengolahan data yang membantu menggambarkan, menggambarkan, menunjukkan atau meringkas data dengan cara yang konstruktif. Tujuan dengan menggunakan metode deskriptif yaitu untuk menguraikan suatu permasalahan secara jelas, akurat dan sistematis berdasarkan fakta yang ada di lapangan.⁶ Statistik deskriptif adalah statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi.⁷

Selain itu, untuk menjelaskan fenomena ini, penulis menggunakan beberapa teori hukum sebagai dasar analisis, yaitu;

1. Teori Keadilan Hukum Gustav

Gustav mencetuskan teori tujuan hukum yang mencakup beberapa teori atau asas lainnya dan saling berkaitan satu sama lain yaitu teori kepastian hukum, teori keadilan dan teori kemanfaatan.

a) Teori Keadilan Hukum

Bagi Gustavo keadilan merupakan mahkota atau puncak dari setiap tata hukum. Gustavo menggambarkan hubungan antara hukum dan keadilan sebagai hubungan antara materi dan bentuk yang memiliki hubungan saling melengkapi. Materi mengisi bentuk dan bentuk melindungi materi. Dengan kata lain, keadilan adalah materi yang harus menjadi isi aturan hukum. Sedangkan hukum adalah bentuk yang harus melindungi keadilan.⁸

Dalam implementasinya, hukum menjadi ukuran bagi dirinya sendiri atas adil dan tidaknya suatu tatanan hukum. Artinya keadilan mengandung makna normative sekaligus konstitutif. Fungsi normative, karena hukum merupakan prasyarat yang tidak terlihat yang mendasari tiap hukum positif. Sementara konstitutif, keadilan harus menjadi unsur mutlak bagi hukum

⁶ Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. (Bandung: Alfabeta, 2018). Hlm. 285.

⁷ *Ibid*

⁸ Bernard L. Tanya, Yoan Simanjuntak, Markus Hage, *Teori Hukum*, (Jakarta: Genta), hlm.116

sebagai hukum. Artinya, tanpa keadilan sebuah aturan tidak pantas menjadi hukum. Gustavo menegaskan bahwa aspek keadilan merujuk pada kesamaan hak didepan hukum.⁹

b) Teori Kepastian Hukum

Kepastian menunjuk pada bahwa hukum (yang berisi keadilan dan norma-norma yang memajukan kebaikan bersama) benar-benar berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Bagi Gustavo, asas kepastian hukum merupakan kerangka operasional hukum.¹⁰

c) Teori Kemanfaatan

Kemanfaatan atau juga disebut sebagai asas finalistas, bagi Gustavo merupakan sebuah realitivitas karena tujuan keadilan untuk menumbuhkan nilai kebaikan bagi manusia lebih sebagai sebuah nilai etis dalam hukum..

d) Teori Pertanggung jawaban Hans Kelsen

Hans Kelsen dalam pandangan terkait dengan tanggungjawab hokum menjabarkan bahwa seseorang harus bertanggungjawab secara hokum atas perbuatan yang dilakukannya, atau seseorang harus bertanggungjawab atas sanksi sehubungan dengan hal perbuatan yang bertentangan dengan hukum.

C. ANALISIS DAN DISKUSI

1. Peran Buku Tanah Pada Proses Cek Sertipikat Online di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok

Buku tanah memiliki peran penting dalam hal memverifikasi dan memvalidasi sertipikat tanah bagi pemegang sertipikat tanah. Tingginya kebutuhan akan permintaan terhadap pengecekan sertipikat tanah, menuntut pihak berwenang dalam hal ini kantor Badan Pertanahan Nasional harus dapat bekerja lebih efisien dan efektif untuk melayani kebutuhan masyarakat tersebut.

⁹ *Op.Cit.* Bernard L. Tanya dkk. hlm. 117

¹⁰ *Op.Cit.* Bernard L. Tanya dkk. hlm. 118

Maka dari itu, untuk menjawab tuntutan jaman ditengah hiruk pikuk masyarakat perkotaan khususnya di kota Depok, pelayanan terhadap pengecekan sertipikat tanah dilakukan secara digital dan *online*. Harapannya adalah untuk efisiensi dan efektivitas waktu dan tenaga masyarakat agar mudah terjangkau dan praktis.

Pada prakteknya sering juga terjadi gagal sistem. Persoalan seperti ini sangat sepele namun menjadi masalah baru bagi masyarakat ataupun Notaris PPAT dengan kepentingan dan kebutuhan yang mendesak. Lebih jauh tentu saja, harapan adanya digitalisasi sistem dengan ekspektasi efektivitas waktu justru menjadi lebih lama dari pada yang konvensional atau manual.

Sehubungan dengan adanya hambatan atau gagal sistem, Bapak Viridiani Ariadi¹¹ seorang petugas BPN Depok menjelaskan sebagai berikut, *“Data online dengan fisik asli itu harus sama, jika ada ketidak sesuaian maka fisik buku atau hasil scan data online diserahkan ke BPN secara langsung untuk dicocokkan dengan warkah yang ada di BPN dan di perbaiki, selebihnya jika ada ketidaksesuaian sertipikat dan buku tanah dalam hal lain itu tetap menjadi urusan intern BPN”*

Berdasarkan pernyataan di atas, dapat dikatakan bahwa kegagalan sistem dalam menjamin efektifitas pengecekan sertipikat tanah secara online merupakan faktor yang telah diantisipasi oleh BPN. Maka dari itu penyelesaiannya dapat dilakukan secara manual ke kantor BPN Depok.

¹¹ Bapak Viridiani Ariadi merupakan pegawai pada bpn Depok. Wawancara berlangsung pada 25 November 2022

Penulis juga memperoleh informasi serupa terkait dengan gagal sistem, sebagaimana yang diutarakan oleh beberapa Notaris PPAT dalam wawancaranya dengan penulis.¹² Secara umum, narasumber dalam penelitian ini sepakat bahwa sistem digital bertujuan untuk mempermudah masyarakat dalam mengakses buku tanah. Namun gagal sistem membuat ataupun menambah “pekerjaan rumah” lagi bagi mereka yang harus hilir mudik ke kantor BPN. Hal ini sebagaimana diungkapkan oleh Notaris PPAT Yusefin Lely Kusumaningsih, SH¹³ dalam wawancara, *“Pengembangan sistem perlu, tapi jauh lebih penting BPN melakukan pemberkasan atau pengarsipan yang lebih optimal. Kan jika persoalan sistem mengalami kendala, maka sistem manual juga seharusnya efektif juga. Ya, jika pegawainya kurang harus ditambah. Supaya tidak ada alasan-alasan yang tidak bisa diterima masyarakat (tidak masuk akal) atas pelayanan terhadap kebutuhan masyarakat.”*

Seirama dengan dua pandangan diatas, Notaris Mailista, SH¹⁴ juga mengungkapkan kendala yang cukup esensial terkait dengan buku tanah dalam hal pengecekan secara online, *“Sejauh ini tidak ada kendala yang berat sekali. Adanya sistem digital mempermudah baik PPAT maupun masyarakat. Cuma kadangkala ada klien yang memiliki kepentingan mendesak dan harus disegerakan. Kita harus bolak-balik ke BPN untuk memastikan akurasi data yang ada di digital.”*

¹² Dalam wawancara penulis dengan beberapa Notaris PPAT, semuanya memiliki pandangan yang serupa bahwa sistem digital merupakan suatu kemajuan dalam Badan Pertahanan Nasional untuk pelayanan kepada masyarakat. Namun, akan mengalami gagal fungsi, jika pada akhirnya sistem digital dimaksud tidak mengarahkan masyarakat pada efektifitas dan efisiensi waktu dalam hal pengecekan sertipikat tanah.

¹³ Yusefin Lely Kusumaningsih merupakan seorang Notaris yang bertempat dan bertugas di Kota Depok, wawancara berlangsung pada tanggal 19 November 2022

¹⁴ Mailista adalah seorang Notaris yang bertempat dan bertugas di Kota Depok, wawancara berlangsung pada tanggal 22 November 2022

Berdasarkan beberapa pernyataan di atas, dapat diketahui bahwa, buku tanah memiliki peran yang sangat penting dalam memvalidasi sebuah sertipikat. Sebagaimana diketahui bahwa sertipikat merupakan dokumen hak milik atas tanah. Persoalan sertipikat tanah berhubungan erat dengan kesejahteraan masyarakat karena diatur oleh Undang-Undang. Sertipikat sebagai dokumen sah dapat menjadi bukti hak seseorang. Perbedaan data dalam sertipikat dan Buku Tanah dapat menjadi bentuk pelanggaran atau kelalaian tanggungjawab dari BPN. Sampai dititik ini, pelanggaran yang dimaksud bersentuhan langsung dengan hak asasi manusia pemegang sertipikat. Hal ini dibenarkan oleh Bapak Virdiani Aryadi, selaku pegawai BPN Depok. Dalam pernyataannya, ia mengatakan,

“Hambatan proses pencarian buku tanah karenanya mengenai efektivitas waktu BPN tidak dapat memberikan kepastian hukum atas ketidak efektifitasan pengecekan online.”¹⁵

Masalahnya tidak selesai sampai disini saja. Proses birokarasi dalam penyelesaiannya juga tidak semudah membalikkan telapak tangan. Ada tahapan yang mau atau tidak yang harus dilakukan. Bapak Virdiani, menjelaskan bahwa adanya hambatan terkait gagal system khususnya perbedaan database harus dilakukan secara interen terlebih dahulu.

“Hambatan proses pencarian buku tanah karenanya mengenai efektivitas waktu BPN tidak dapat memberikan kepastian hukum atas ketidak efektifitasan pengecekan online. Karena perlu dilakukan koordinasi dengan internal BPN. Terkait dengan koordinasi internal BPN ini menjadi ruang privasi BPN yang tidak bisa dipublikasi.”¹⁶

¹⁵ Wawancara dengan Bapak Virdiani Aryadi

¹⁶ *Ibid.* Pernyataan Bapak Viridiani ini secara tidak langsung juga menegaskan alasan penolakan Kantor BPN Majalengka terhadap kerangka penelitian tesis yang sedianya juga dilakukan di kantor BPN Majalengka. Berdasarkan keterangan yang diberikan kepada penulis bahwa kantor BPN Majalengka tidak dapat mengizinkan berlangsungnya penelitian ini di kantor tersebut dengan dasar bahwa topik yang dibahas sangat sensitive.

Kegagalan BPN untuk menjamin kepastian hukum bagi efektivitas dan efisiensi pengecekan sertipikat tanah, merupakan sebuah bentuk kontradiksi terhadap dirinya sendiri terkait dalam upaya untuk meningkatkan penerapan layanan informasi pertanahan secara elektronik yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Lebih jauh, sistem koordinasi internal BPN (ruang privasi BPN) yang tidak bisa dipublikasi menunjukkan kelalaian BPN untuk menerapkan asas transparansi sebagai landasan penerapan system digitalisasi pengecekan sertipikat tanah secara online. Selain itu, kegagalan BPN menjalankan fungsinya sebagaimana diatur dalam peraturan dan perundang-undangan tentu saja berdampak pada masyarakat. Kepastian dan keadilan hukum yang seharusnya bermuara pada asas kemanfaatan hukum pada akhirnya tidak dapat dirasakan oleh masyarakat.

Kemanfaatan hukum yang tidak diperoleh masyarakat pada point ini adalah kepastian hukum dalam menyelesaikan kendala lapangan yang berhubungan dengan pengecekan sertipikat secara *online*. Bahkan jikapun upaya pengecekan sertipikat secara langsung dapat dilakukan, akan memerlukan waktu yang cukup lama sebagai akibat dari prosesi birokrasi BPN Depok yang selalu kembali pada BPN Pusat.

2. Pelaksanaan Proses Pendaftaran Cek Sertipikat Dengan Tata Cara Temu Kembali Buku Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok

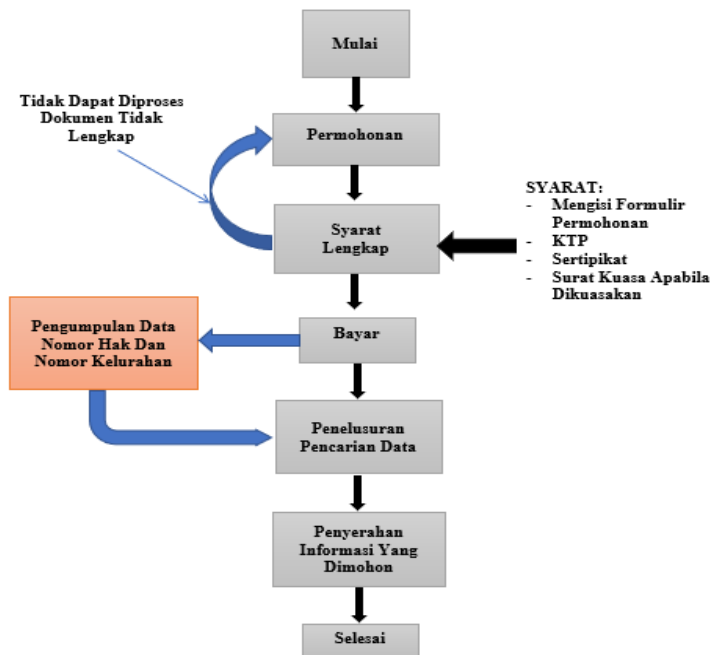
Proses pengecekan sertifikat tanah dengan prosedur temu kembali buku tanah selain dilakukan secara online atau sistem digital, juga dapat dilakukan secara manual atau datang langsung ke Kantor BPN. Pengecekan secara online dapat diakses melalui aplikasi Sentuhanaku.



Alur pengecekan sertifikat online melalui aplikasi

1. Buka aplikasi Sentuh Tanahku di perangkat Anda
2. Registrasi untuk membuat akun dengan email
3. Login atau masuk menggunakan akun yang telah dibuat menggunakan username dan password
4. Klik menu 'Cek Berkas BPN Online'
5. Klik 'Info Sertifikat'
6. BPN akan menampilkan data sertifikat tanah dan kepemilikannya

Sedangkan pengecekan secara manual di kantor BPN Depok dapat dilihat melalui alur di bawah ini,



Pada dasarnya pendaftaran pengecekan sertipikat secara online dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043). Dasar hukum ini kemudian diikuti dengan tata cara pengecekan keaslian sertipikat tanah. Pengecekan sertipikat tanah dapat dilakukan dengan dua acara yaitu secara digital online dan secara langsung ke kantor BPN Depok.¹⁷ Secara digital online dapat diakses melalui aplikasi yang telah disiapkan oleh BPN Depok. Layanan SKPT elektronik (online) dapat diakses oleh pihak-pihak sebagaimana yang diatur dalam juknis BPN.¹⁸

Pencarian arsip buku tanah secara manual di kota Depok tidak

¹⁷ Bdk. Kementerian Pertanahan dan Agraria. PetunjukTeknis, Nomor 3, Tahun2022_Pengecekan skpt Elektronik. (diakses tanggal 27 November 2022). 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 setempat, untuk pemohon pemegang Hak Atas Tanah

¹⁸ Kementerian Pertanahan dan Agraria. PetunjukTeknis, Nomor 3, Tahun2022_Pengecekan SKPT Elektronik. (diakses tanggal 27 November 2022).

menggunakan system computer tetapi petugas yang berwenang akan langsung masuk ke ruang arsip berdasarkan nomor hak dan nama kelurahan atau desa yang dicari. Artinya buku tanah yang dimaksud akan dengan mudah ditemukan berdasarkan keterangan yang sesuai dengan album buku tanah.¹⁹

Hal ini kemudian juga dibenarkan oleh keterangan yang diberikan oleh Virdiani Aryadi, mengungkapkan bahwa proses pengecekan sertipikat tanah tidak membutuhkan waktu yang lama, baik secara online maupun offline atau datang langsung ke kantor BPN Depok. Semua prosedur yang dilakukan oleh BPN Depok sesuai dengan SOP atau petunjuk teknis yang dikeluarkan oleh Kementerian Pertanahan dan Agraria.

Namun demikian, menjadi berbeda ketika kendala-kendala seperti perbedaan data base mulai muncul. Terkait dengan kendala lapangan yang sering ditemui masyarakat atau Notaris PPAT, beliau mengatakan bahwa, *“Hambatan yang terjadi pada saat proses cek sertipikat biasanya karena adanya perbaikan sistem atau jaringan yang kurang baik. Jika ada hambatan lain itu karena ada kebijakan-kebijakan lain yang akan disampaikan kembali kepada masyarakat”*²⁰

Berdasarkan keterangan diatas, hemat penulis bahwa selain tidak adanya kepastian hukum terkait dengan penyelesaian masalah, BPN didaerah juga cenderung tidak diberikan kewenangan ataupun tanggungjawab hukum lebih untuk menyelesaikan setiap masalah atau kendala yang ada dalam wilayah kerjanya. Artinya sistem pelayanan yang diberikan oleh BPN daerah tidak sepenuhnya bersifat holistic. Karena masih bergantung pada BPN Pusat.

Pada kendala-kendala tertentu, BPN Depok mengembalikan urusan untuk diselesaikan oleh pusat. Artinya, tidak ada penyelesaian secara langsung oleh BPN terhadap kendala yang dihadapi oleh masyarakat

¹⁹ Audina Gita Purnamasari, *Proder Temu Kembali Arsip Buku Tanah di Kantor Pertanahan Depok*, (Skripsi, Jakarta; Universitas Islam Negeri,) 2019.

²⁰ *Ibid*

ataupun Notaris PPAT. Dengan demikian, efektivitas pelayanan *online* masih bersifat parsial dan tidak dapat memenuhi ekspektasi masyarakat untuk mendapatkan layanan yang cepat dan tepat.

Penulis menggarisbawahi keterangan bapak Virdiani Aryadi yang menyatakan bahwa jika terjadi ketidaksesuaian antara sertipikat dan buku tanah, akan tetap menjadi urusan internal BPN. Pernyataan ini memberi kesan eksklusif dalam hal penyelesaian masalah yang berhubungan dengan sertipikat tanah yang notabene melibatkan masyarakat ataupun Notaris PPAT. Artinya, adanya sebuah kontraproduktif dalam pelaksanaan peraturan ini sendiri. Disatu sisi Peraturan Pemerintah mengatur terkait keterbukaan informasi, namun di sisi yang lain proses penyelesaian masalah bersifat eksklusif atau dalam internal BPN.

Hemat penulis, lambatnya BPN daerah menyelesaikan persoalan yang berhubungan dengan kendala lapangan, menunjukkan lemahnya koordinasi Badan Pertanahan Nasional sebagai sebuah lembaga negara yang menjalankan fungsi hukum berdasarkan undang-undang. Kegagalan BPN untuk melaksanakan perannya tidak disertai dengan tanggungjawab hukum yang seharusnya menjadi konsekuensi hukumnya. Justru tanggungjawab hukum atas persoalan ini dipikul oleh notaris, sebagaimana dijelaskan oleh Ibu Mailista berdasarkan pengalamannya,

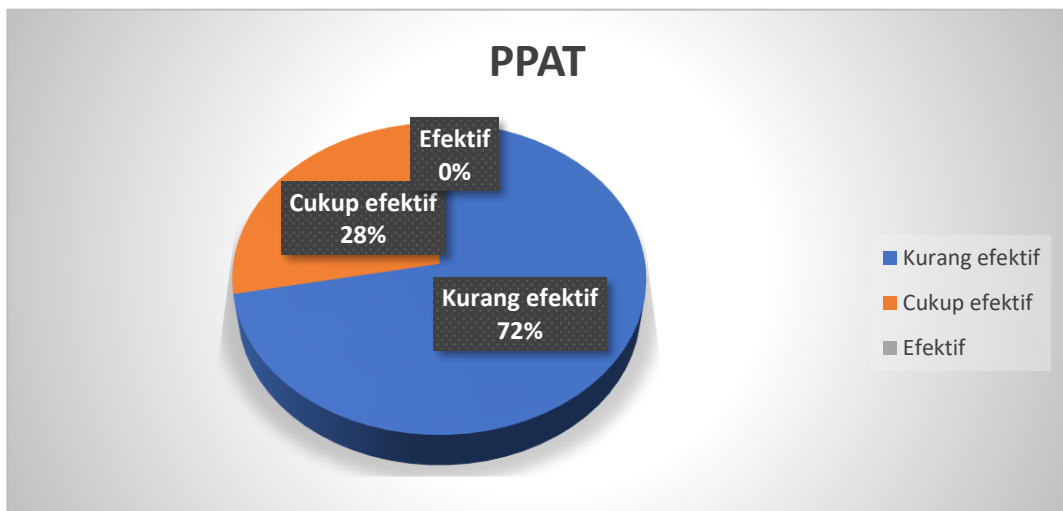
“Cuma kadangkala ada klien yang memiliki kepentingan mendesak dan harus disegerakan. Kita harus bolak-balik ke BPN untuk memastikan akurasi data yang ada di digital. Jika ada perbedaan database antara yang sistem dan asli biasanya diserahkan ke BPN untuk diselesaikan. Nah situasi seperti ini, kadang tidak pasti soal waktu penyelesaian. Harus cek terus ke BPN perkembangannya”

Kenyataannya adalah pengecekan sertipikat tanah secara langsung yang nampaknya terlihat mudah, juga dapat menjadi berlarut-larut akibat adanya system birokrasi BPN yang terpusat. Akibatnya, masyarakat menjadi korban atas gagalnya system kantor pertanahan dalam menyelesaikan masalah. Sampai dititik ini tentu saja kinerja Badan

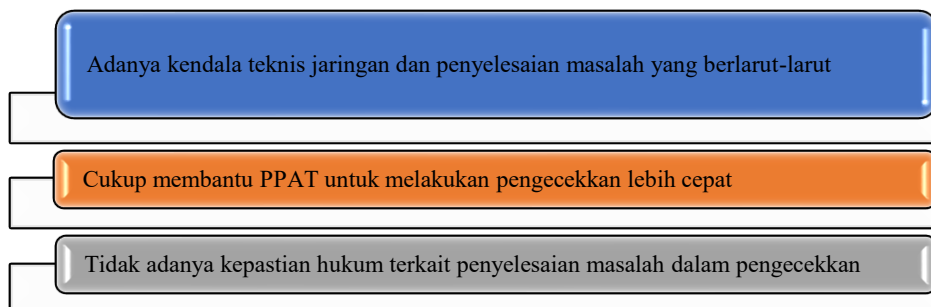
Pertanahan Nasional menjadi rancu dengan visi misinya sendiri yang berupaya untuk memberikan pelayanan yang efektif bagi kebutuhan masyarakat.

Secara umum efektivitas waktu pelaksanaan proses pendaftaran cek sertipikat dengan prosedur temu kembali buku tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok, dapat dilihat dari diagram pengakuan narasumber dibawah ini,

Tingkat efektivitas pengecekan sertipikat online versi Notaris PPAT



Gambar: Diagram data tingkat kepuasan efektivitas pengecekan sertifikat secara online



Berdasarkan data yang ditemukan penulis, sebagian besar PPAT menyatakan bahwa sistem digitalisasi yang diterapkan dalam mengecek sertifikat masih belum efektif. Hal ini terkait dengan adanya berbagai kekurangan baik secara teknis digital maupun penyelesaian masalah.

Akhirnya, penulis menilai bahwa system pengecekan sertipikat baik secara online maupun offline atau langsung, sama-sama belum memberikan pelayanan yang efektif bagi kebutuhan masyarakat. Pembinaan secara menyeluruh baik modernisasi system maupun system kebijakan penyelesaian masalah merupakan suatu keharusan.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan keseluruhan penelitian ini, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan yaitu,

1. Dapat terciptanya arsip buku tanah terdiri dari prosedur pembuatan sertipikat dan pendataan tanah oleh petugas serta pejabat pertanahan Kantor Pertanahan Kota Depok. Buku Tanah memiliki peran penting untuk memvalidasi sertipikat tanah. Oleh sebab itu, upaya-upaya untuk pengecekan sertipikat tanah harus dapat dilakukan seefektif mungkin.
2. Pada dasarnya layanan untuk pengecekan Buku Tanah tidak butuh waktu lama apabila seluruh komponen penunjangnya berjalan dengan baik. Pada kenyataannya, BPN Depok juga menemui kendala teknis. Masalah baru muncul ketika penyelesaian persoalan khususnya yang berkaitan dengan perbedaan data pada online dan fisik Buku Tanah fisik

Adapun dari hasil penelitian yang telah diuraikan, penulis ingin memberikan beberapa saran mengenai temu kembali arsip buku tanah di Kantor Pertanahan Kota Depok, di antaranya:

1. Untuk memberi kemudahan temu kembali arsip buku tanah, diharapkan kantor pertanahan kota depok memperbaiki system pengelolaan kearsipan, di mana arsip buku tanah dan arsip warkah seharusnya dipisahkan.
2. Untuk mengefektifitaskan pengecekan Buku Tanah perlu dilakukan langkah revolusioner salah satunya adalah prosesi birokrasi yang tertutup dan rumit. Sebaiknya BPN pusat memberi kewenangan khusus bagi BPN daerah khususnya kota Depok untuk dapat menyelesaikan persoalan secara holistic khususnya yang berhubungan dengan masalah teknis khususnya perbedaan *data base* antara data di online dan data fisik di buku tanah.

E. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Efendi dan Ibrahim, *Metode Penulisan Hukum Normatif Dan Empiris*, Jakarta, Kencana, 2018.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, Jakarta: Pustaka Pelajar, 2010
- Guswai, Christian F. *How To Operate Your Store Effectively Yet Eficiently*, Jakarta, Gramedia, 2007
- Hadi, Abubakar. *Pola Kearsipan Modern*, Jakarta, Djambatan, 1985.
- Ibrahim dan Efendy, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta, Kencana, Cet Ke-2, 2018.
- Martono. *Dasar-Dasar Kesekretariatan dan Kearsipan*, Jakarta, Karya Utama, Cetakan IV, 1985.
- Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, 2007.
- Tanya, Bernard L., Yoan Simanjuntak, Markus Hage, *Teori Hukum*, Jakarta, Genta, 2015.
- Tjandra, W. Riawan. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Sinar Grafika, 2021.
- Umar, Husein. *Business An Introduction*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, 2000.

2. Peraturan Perundang-Undangan

- _____ Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional, Pasal 2. 1988.
- _____ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 1998.
- _____ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2009 Tentang Kearsipan.
- _____ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 tahun 1971 Tentang Ketentuan Pokok Kearsipan, 1971.

3. Jurnal dan Tesis

- Arif Rahman Hakim dan Muammar Alay Idrus, *Prosedur Penerbitan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah Procedure For Issuance Of Electronic Certificates As Authentic Evidence Authorization Of Land*, Jurnal Juridica, Volume 3, Nomor 1, November 2021.
- Audina Gita Purnamasari, Skripsi, *Proder Temu Kembali Arsip Buku Tanah di Kantor Pertanahan Depok*, (Jakarta; Universitas Islam Negeri,) 2019.
- Iga Rosalina, "Efektivitas Program Nasional Pemberdayaan Masyarakat Mandiri Perkotaan Pada Kelompok Pinjaman Bergulir Di Desa Mantren Kec Karangrejo Kabupaten Madetaan". Jurnal Efektivitas Pemberdayaan Masyarakat, Vol. 01 No 01 Februari 2012.

4. Internet

- INMAS Mataram, " Pentingnya Arsip Dikelola Dengan Baik Dan Benar"

Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan

(Vol 3, No. 01, Desember 2023)

p-ISSN 2829-1824 e-ISSN 2810-0972

diakses

dari

<https://ntb.kemenag.go.id/baca/1570881300/pentingnya-arsip>

[dikelola-dengan-baik-dan-benarpada tanggal 30 Juni 2022](#)

ANTARA, diakses pada tanggal 27 Juli 2022 pukul 10.20 WIB

IDX Channel, diakses pada tanggal 27 Juli 2022 pukul 11.00 WIB