

**PELAKSANAAN PERALIHAN PELAYANAN PENDAFTARAN
TANAH MANUAL MENJADI ELEKTRONIK
DI KABUPATEN CIREBON**

TESIS



Oleh :

Ricky Guntara

NIM : 21301800202

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**PELAKSANAAN PERALIHAN PELAYANAN PENDAFTARAN
TANAH MANUAL MENJADI ELEKTRONIK
DI KABUPATEN CIREBON**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**PELAKSANAAN PERALIHAN PELAYANAN PENDAFTARAN
TANAH MANUAL MENJADI ELEKTRONIK
DI KABUPATEN CIREBON**

TESIS

Oleh :

Ricky Guntara

NIM : 21301800202

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh,

Pembimbing
Tanggal,

Dr.H. Achmad Sulchan, S.H., M.H

NIDK : 89-3784-0022

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 06-2004-6701

**PELAKSANAAN PERALIHAN PELAYANAN PENDAFTARAN
TANAH MANUAL MENJADI ELEKTRONIK
DI KABUPATEN CIREBON**

TESIS

Oleh :

Ricky Guntara

NIM : 21301800202

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 11 Agustus 2022
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua

Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota

Dr.H. Achmad Sulchan, S.H., M.H

NIDK : 89-3784-0022

Anggota

Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.

NIDK : 8954100020

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kehotariatan (M.Kn))



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ricky Guntara

NIM. : 21301800202

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Pelaksanaan Peralihan Pelayanan Pendaftaran Tanah Manual Menjadi Elektronik di Kabupaten Cirebon" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 5 Agustus 2022

Yang Menyatakan



Ricky Guntara
21301800202

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ricky Guntara
NIM. : 21301800202
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

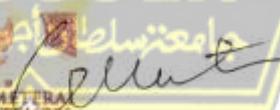
“Pelaksanaan Peralihan Pelayanan Pendaftaran Tanah Manual Menjadi Elektronik di Kabupaten Cirebon”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 5 Agustus 2022

Yang Menyatakan




Ricky Guntara
21301800202

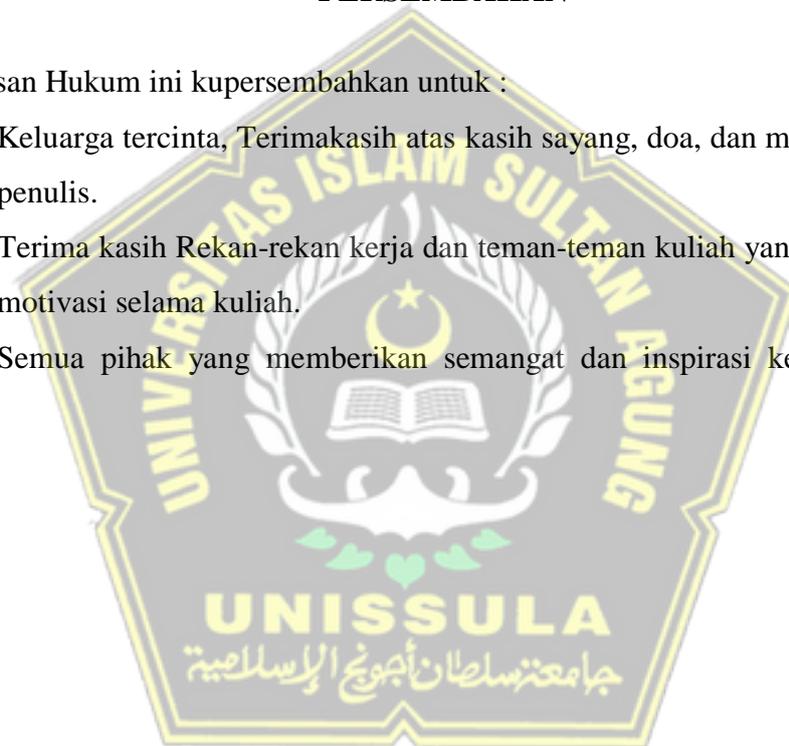
MOTTO

“Hargai prosesmu dan hargai orang lain”

PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum ini kupersembahkan untuk :

- Keluarga tercinta, Terimakasih atas kasih sayang, doa, dan motivasi kepada penulis.
- Terima kasih Rekan-rekan kerja dan teman-teman kuliah yang memberikan motivasi selama kuliah.
- Semua pihak yang memberikan semangat dan inspirasi kepada penulis.



KATA PENGANTAR

Puji dan rasa syukur penulis panjatkan kepada kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul “Pelaksanaan Peralihan Pelayanan Pendaftaran Tanah Manual Menjadi Elektronik Di Kabupaten Cirebon”.

Pada kesempatan ini dengan segenap rasa hormat dan ketulusan serta kerendahan hati, penulis ingin menghaturkan ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang membantu dan memberikan dukungan, bimbingan saran, serta motivasi dalam penulisan dan penyusunan tesis ini, yaitu kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr.H. Achmad Sulchan, S.H., M.H, selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.

5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum, khususnya Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih banyak atas ilmu dan bimbingannya yang telah diberikan kepada penulis selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Islam Sultan Agung Semarang.
6. Seluruh Bapak dan Ibu staf maupun karyawan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Keluarga dan seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, yang nama-namanya tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi penulis maupun bagi para pembaca dan apabila di dalam tesis ini terdapat kekeliruan, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Penulis

ABSTRAK

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. Perubahan sistem pelayanan yang dulunya bersifat manual kemudian berubah menjadi elektronik berpengaruh dalam proses pelaksanaannya. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa: 1) Pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Cirebon. 2) Kendala dan solusi dalam pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Cirebon.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah penelitian deskriptif analitis. Jenis data menggunakan data primer dan data sekunder dengan metode pengumpulan studi pustaka dan wawancara. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif.

Hasil penelitian: Pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Cirebon dapat memberikan banyak manfaat bagi masyarakat diantaranya yaitu meminimalisir penipuan, meminimalisir calo/mafia tanah, pencegahan korupsi, pencegahan sertipikat ganda, menghemat biaya, mencegah sengketa, konflik dan perkara pertanahan, meminimalkan pertemuan fisik, dan mengurangi intervensi pihak yang tidak berkepentingan. Pelaksanaan pelayanan pertanahan secara elektronik dapat dilakukan melalui aplikasi Sentuh Tanahku. Hasil dari pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik adalah sertipikat elektronik. Sertipikat elektronik secara hukum sah digunakan sebagai alat bukti dan dapat memberikan kepastian hukum karena sudah dijamin oleh Peraturan Perundang-undangan. Kendala dalam pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Cirebon yaitu kurangnya pemahaman masyarakat tentang sertipikat elektronik, kurangnya kelengkapan berkas, kurang siapnya SDM pelaksana, belum meratanya jaringan internet, dan belum ratanya pemetaan tanah. Adapun solusi yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan sosialisasi terhadap masyarakat, memberikan training dan worksop kepada pegawai BPN dan PPAT, bekerjasama dengan provider untuk pemerataan jaringan, mempercepat update dan keamanan sistem pertanahan, memperbaiki aplikasi sentuh tanahku serta memperkuat keamanannya agar tidak mudah diretas oleh pihak yang tidak bertanggungjawab.

Kata Kunci: *Pendaftaran, Pelayanan, Sertipikat Elektronik*

ABSTRACT

Changes in the service system that used to be manual and then turned into electronic have occurred at BPN with the issuance of Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / Head of BPN of the Republic of Indonesia Number 5 of 2017 concerning Electronic Land Information Services. in the process of implementation. The purpose of this study is to identify and analyze: 1) Implementation of the transition from manual to electronic land registration services in Cirebon Regency. 2) Constraints and solutions in implementing the transition from manual to electronic land registration services in Cirebon Regency.

The approach method used in this research is a sociological juridical approach. The research specification used is descriptive analytical research. This type of data uses primary data and secondary data with library research and interview collection methods. The data analysis method used in this research is qualitative analysis.

The results: The implementation of the transition from manual to electronic land registration services in Cirebon Regency can provide many benefits for the community including minimizing fraud, minimizing land brokers/mafia, preventing corruption, preventing double certificates, saving costs, preventing disputes, conflicts and land cases, minimizing physical meetings, and reduce the intervention of unauthorized parties. The implementation of land services electronically can be done through the Touch Tanahku application. The result of the implementation of electronic land registration is an electronic certificate. Electronic certificates are legally used as evidence and can provide legal certainty because they are guaranteed by laws and regulations. Obstacles in implementing the transition from manual to electronic land registration services in Cirebon Regency are the lack of public understanding of electronic certificates, lack of completeness of files, unprepared human resources for implementing, uneven internet network, and uneven land mapping. The solution that can be done is by conducting socialization to the community, providing training and workshops to BPN and PPAT employees, collaborating with providers for network distribution, accelerating updates and security of the land system, improving the Touch Tanahku application and strengthening its security so that it is not easily hacked by parties who not responsible.

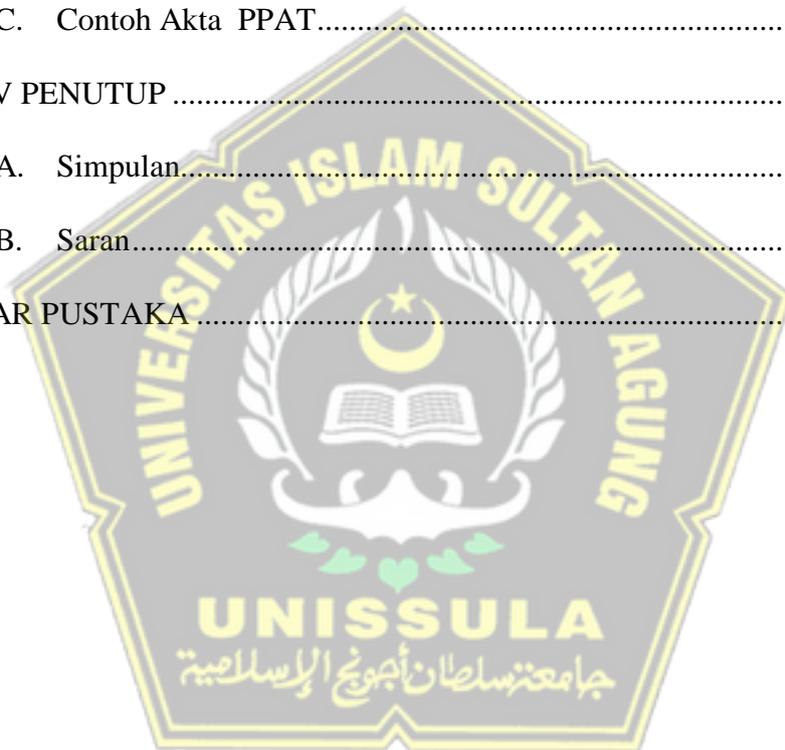
Keywords: Registration, Service, Electronic Certificate

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUTAN.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Konseptual.....	10
F. Kerangka Teori.....	13
G. Metode Penelitian.....	19
1. Metode Pendekatan.....	19
2. Spesifikasi Penelitian.....	20

3. Jenis dan Sumber Data.....	20
4. Metode Pengumpulan Data.....	22
5. Lokasi Penelitian.....	23
6. Metode Analisis Data.....	23
H. Sistematika Penulisan.....	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	26
A. Tinjauan Umum tentang Tanah.....	26
1. Pengertian Tanah.....	26
2. Hak Atas Tanah menurut UUPA.....	27
3. Macam-macam Hak atas Tanah.....	28
B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah.....	41
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	41
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	42
3. Tata Cara Pendaftaran Tanah.....	44
4. Pejabat yang Berkaitan dengan Pendaftaran Tanah.....	51
C. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah Elektronik.....	52
D. Tinjauan Umum Sertipikat Tanah.....	55
1. Pengertian Sertipikat Tanah.....	55
2. Jenis Sertipikat Hak Atas Tanah.....	57
3. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah.....	58
E. Tinjauan Umum tentang Tanah dalam Perspektif Islam.....	61

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	64
A. Pelaksanaan Peralihan Pelayanan Pendaftaran Tanah Manual Menjadi Elektronik di Kabupaten Cirebon	64
B. Kendala dan Solusi dalam Pelaksanaan Peralihan Pelayanan Pendaftaran Tanah Manual Menjadi Elektronik di Kabupaten Cirebon	99
C. Contoh Akta PPAT	116
BAB IV PENUTUP	123
A. Simpulan	123
B. Saran	124
DAFTAR PUSTAKA	126



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diluar sekali, keadaan bumi disuatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas daratan,¹ sedangkan menurut Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah adalah permukaan bumi. Tanah memiliki peranan penting dalam pembangunan, sehingga keberadaannya diatur dalam Undang-Undang. Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.²

Tanah memiliki fungsi dan kedudukan yang sangat penting dalam berbagai kehidupan, terlebih lagi sebagai tempat bermukim/perumahan. Maraknya bangunan diberbagai bidang kehidupan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan, kondisi demikian diakibatkan oleh kebutuhan lahan yang terus meningkat dengan sangat pesat, sementara persediaannya terbatas sehingga tidak jarang menimbulkan konflik pertanahan, baik berupa konflik

¹ Sudarsono, 2010, *Kamus Hukum Edisi Terbaru*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 483.

² Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 50.

kepemilikan maupun konflik yang menyangkut penggunaan/peruntukan tanah itu sendiri.³ Dengan Undang-undang pertanahan yang ada, diharapkan konflik/sengketa mengenai tanah dapat dicegah, paling tidak dapat diminimalkan. Untuk itu pemerintah yang diwakili oleh instansi yang berwenang mengadakan dan menyelenggarakan administrasi pertanahan.⁴

Pendaftaran tanah merupakan salah satu program pemerintah dalam usaha tertib administrasi pertanahan. Sebagaimana dalam Pasal 1 Ayat 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, definisi pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan pendaftaran sebagaimana diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang

³ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.22

⁴ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Jakarta, hal.1

hak atas tanah. Dengan kepastian hak atas tanah setidaknya akan dapat dicegah sengketa tanah. Dengan sertipikat tanah, maka jelaslah tanah tersebut sudah didaftar di Kantor Pertanahan, sehingga setiap orang dapat mengetahui bahwa tanah tersebut telah ada pemiliknya. Demikian pula pendaftaran tanah yang dilakukan atas hak seseorang mencegah klaim seseorang atas tanah, kecuali memang dia lebih berhak dan dapat mengajukan ke Pengadilan dengan membuktikan tentang kebenaran haknya itu sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁵ Pendaftaran tanah juga bertujuan menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang pertanahan. Pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara, yaitu:⁶

1. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/

⁵ Adrian Sutedi, *Op.cit.*, hal. 164

⁶ Yulia Rumanti, Peranan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah-Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah di Kabupaten Bolaang Mongondow Sulawesi Utara, *Tesis Hukum*, UNDIP, Semarang, tahun 2010, hal. 58

Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

2. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

Sertipikat merupakan hasil akhir dari pendaftaran tanah dan merupakan alat bukti yang otentik. Seperti yang di sebutkan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa :

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Penerbitan sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan berupa sertifikat tanah hak milik yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, pamong desa dan pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan mengenai surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertifikat, sehingga

penjelasan dari pihak terkait memiliki peluang untuk timbul sertifikat cacat hukum.⁷

Kekuatan Sertipikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang Sertipikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan sebaliknya. Seorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah serta keadaan dari tanah itu, misalnya luas, batas-batas, bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya.⁸

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria yang menjelaskan bahwa semua masyarakat yang memiliki sebidang tanah agar wajib memiliki sertipikat tanah, akan tetapi penyelenggaraan dari Undang-Undang tersebut tidak sepenuhnya berjalan secara lancar sebagaimana yang di harapkan. Hal ini di karenakan untuk masyarakat desa yang belum banyak mengetahui pentingnya akan sertipikat tanah. Pendaftaran tanah yang memerlukan biaya tinggi, berbanding terbalik dengan pendapatan masyarakat yang masih rendah menyebabkan kendala bagi masyarakat ekonomi lemah untuk mensertipikatkan tanahnya.⁹

⁷ Ali Achmad Chomzah, 2003, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III- Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV-Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 18.

⁸ Adrian Sutedi, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 1.

⁹ Putri Bahagia Ningrum, Kami Hartono, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 Studi di Kabupaten Semarang, Prosiding, *Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)* 4, Oktober 2020, hal.634

Kecanggihannya teknologi saat ini tidak dipungkiri lagi dalam perkembangannya, hal tersebut memberikan banyak manfaat bagi kehidupan sehari-hari bagi masyarakat di berbagai belahan dunia manapun. Akses kecanggihannya teknologi membuat masyarakat menjadi lebih mudah dalam memperoleh kebutuhan. Memasuki era digital dalam perkembangan teknologi saat ini, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut dengan ATR/BPN telah meluncurkan layanan pertanahan secara elektronik. Layanan elektronik yang dimaksud kegiatan pendaftaran tanah berbasis elektronik yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik.

Kabupaten Cirebon adalah salah satu daerah yang mulai menerapkan pelayanan pendaftaran elektronik. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon memberikan beberapa keringanan dan kemudahan dalam pengurusan mengenai pertanahan, hal ini dilakukan agar dapat membantu masyarakat dalam menghadapi dampak adanya COVID-19. Maka dari itu diperlukan kantor pertanahan modern yang memberikan layanan pertanahan dan tata ruang secara elektronik, menyediakan layanan yang terintegrasi dan transparan bagi masyarakat serta memberikan keamanan dari sisi teknologi yang dapat diandalkan dan dapat dipercaya oleh masyarakat. Pasal 35 Ayat (5) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa, secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikro film. Tujuan

lain dari diadakan pendaftaran tanah melalui online ini ialah untuk memudahkan masyarakat memantau pelayanan publik sampai dimana proses pendaftaran hak mereka karena sampai hari ini masih banyak yang mengeluh perihal lambatnya proses pendaftaran maupun peralihan hak, terlebih telah hadirnya aplikasi pelayanan pertanahan melalui Online hal ini telah tertuang dalam Permen ATR/ BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Online.

Pemberian kepastian hukum atas hak-hak pemilik tanah menjadi hal yang sangat penting. Kepastian hukum kepemilikan tanah diawali dengan produk hukum berupa sertifikat kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional . Pendaftaran tanah dilakukan untuk melindungi hak-hak masyarakat terhadap kepemilikan tanahnya.¹⁰ 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 kepercayaan kepada BPN sebagai pemerintah yang memberikan jaminan kepastian dari hak atas tanah.¹¹

Perubahan sistem pelayanan yang dulunya bersifat manual kemudian berubah menjadi elektronik telah terjadi di BPN dengan terbitnya Peraturan

¹⁰ Putri, C. A., Gunarto, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Vol. 5, Nomor (1) Tahun 2018, hal.268.

¹¹ Ni Made Rian Ayu Sumardani1, I Nyoman Bagiastra, *Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik . Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 06 No. 02 Agustus 2021, hal.224

Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik Peningkatan ini pula tidak lepas dari tuntutan pemanfaat teknologi yang berkembang seperti halnya *cyber notary*.¹² Perubahan sistem pelayanan yang dulunya bersifat manual kemudian berubah menjadi elektronik berpengaruh dalam proses pelaksanaannya. Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Pelaksanaan Peralihan Pelayanan Pendaftaran Tanah Manual Menjadi Elektronik di Kabupaten Cirebon”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Cirebon ?
2. Bagaimana kendala dan solusi dalam pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Cirebon ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Cirebon

¹² Widiasih, Kewenangan Notaris dalam Mensertifikasi Transaksi yang Dilakukan Secara Elektronik (Cyber Notary). *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 5, Nomor (1), hal. 151

2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala dan solusi dalam pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Cirebon.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dalam penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian tesis ini diharapkan dapat memberikan masukan didalam ilmu pengetahuan terhadap pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi semua pihak. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan menjadi sumbangan pemikiran dan masukan bagi para pihak yang berkepentingan terutama masyarakat luas khususnya terkait dengan pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik.
- b. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi dan manfaat bagi masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik.
- c. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi penulisan hukum atau penelitian selanjutnya.

E. Kerangka Konseptual

Definisi kerangka konseptual adalah kerangka hubungan antara konsep-konsep yang ingin diamati atau diukur melalui penelitian. Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.¹³ Berikut ini adalah kerangka konseptual yang akan penulis gambarkan dalam penelitian ini:

1. Pelaksanaan

Arti pelaksanaan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya). Pelaksanaan adalah suatu kegiatan yang dilaksanakan oleh suatu badan atau wadah secara berencana, teratur dan terarah guna mencapai tujuan yang diharapkan. Pelaksanaan merupakan aktifitas atau usaha-usaha yang dilaksanakan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijaksanaan yang telah dirumuskan dan ditetapkan dengan dilengkapi segala kebutuhan, alat-alat yang dibutuhkan, siapa yang melaksanakan, dimana tempat pelaksanaannya mulai dan bagaimana cara yang harus dilaksanakan, suatu proses rangkaian kegiatan tindak lanjut setelah program atau kebijaksanaan ditetapkan yang terdiri atas pengambilan keputusan, langkah yang strategis

¹³Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal. 15

maupun operasional atau kebijaksanaan menjadi kenyataan guna mencapai sasaran dari program yang ditetapkan semula.¹⁴

2. Peralihan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata peralihan adalah pertukaran pergantian; (dari keadaan yang satu pada keadaan yang lain).

3. Pelayanan

Arti Pelayanan dalam KBBI adalah sebagai usaha melayani kebutuhan orang lain. Sedangkan menurut Munir pelayanan adalah kegiatan yang oleh seseorang (sekelompok orang) dengan landasan faktor material melalui sistem, prosedur dan metode dalam rangka usaha memenuhi kepentingan orang lainnya sesuai dengan haknya. Munir mengemukakan bahwa pelaksanaan pelayanan dapat diukur, oleh karena itu dapat ditetapkan standar baik dalam waktu yang diperlukan maupun hasilnya. Dengan adanya standar manajemen dapat merencanakan, melaksanakan, mengawasi dan mengevaluasi kegiatan pelayanan agar hasil akhir memuaskan kepada pihak-pihak yang mendapatkan pelayanan.¹⁵

4. Pendaftaran Tanah

Definisi pendaftaran tanah dalam Pasal 1 Ayat 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak

¹⁴ Syukur, Abdullah, 1987, *Kumpulan Makalah "Study Implementasi Latar Belakang Konsep Pendekatan Dan Relevansinya Dalam Pembangunan"*, Persadi, Ujung Pandang, hal.40

¹⁵ Munir, 2006, *Manajemen Pelayanan Umum*, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 275

Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

5. Manual

Arti manual dalam KBBI adalah dilakukan dengan tangan. Manual artinya pekerjaan yang dilakukan masih menggunakan tenaga manusia.

6. Elektronik

Menurut KBBI, definisi elektronik adalah alat yang dibuat berdasarkan prinsip elektronika. Sedangkan menurut Pasal 1 Permen ATR BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat elektronik, bahwa Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisa, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.

7. Kabupaten Cirebon

Kabupaten Cirebon merupakan bagian dari wilayah Propinsi Jawa Barat yang terletak dibagian timur dan merupakan batas, sekaligus sebagai pintu gerbang Propinsi Jawa Tengah. Dalam sektor pertanian Kabupaten Cirebon merupakan salah satu daerah produsen beras yang terletak dijalur pantura. Berdasarkan letak geografisnya, wilayah Kabupaten Cirebon, yang dibatasi oleh Sebelah utara berbatasan dengan wilayah Kabupaten Indramayu, sebelah barat Laut berbatasan dengan wilayah Kabupaten Majalengka, sebelah Selatan berbatasan dengan wilayah Kabupaten Kuningan dan sebelah Timur berbatasan dengan wilayah Kotamadya Cirebon dan Kabupaten Brebes.¹⁶

F. Kerangka Teori

Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisis, tidak sekedar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan, secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan metode sintesis saja. Dikaitkan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi atau penalaran.¹⁷ Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan fakta-fakta yang tersusun

¹⁶ <https://www.cirebonkab.go.id/> /, diakses tanggal 07 April 2022

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hal. 87

sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.¹⁸ Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu-satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif.¹⁹ Beberapa teori yang akan digunakan dalam tesis ini adalah :

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.²⁰

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya

¹⁸Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008. *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, hal. 21

¹⁹Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, hal. 18

²⁰ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hal. 59.

tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.²¹

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit security, rechts-zekerheid* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dicitifkan, dan menjadi publik.²² Kepastian hukum menyangkut masalah *law Sicherheit durch das Recht*, seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah *Scherkeit des Rechts*

²¹ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prana Media Group, Jakarta, hal. 158

²² Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta, hal. 292

selbst atau kepastian hukum itu sendiri. Negara sebagai sebuah sistem hukum yang pasti, sehingga dalam rangka menjamin kepastian hukum maka berlaku asas-asas hukum. Dalam kehidupan masyarakat terdapat berbagai macam norma yang secara langsung atau tidak langsung mempengaruhi tata cara seseorang untuk berperilaku atau bertindak. Dalam bukunya yang berjudul *General teori of law And State*, Hans Kelsen mengutarakan adanya dua sistem norma, yaitu sistem norma yang statik (nomostatik) dan sistem norma dinamik (nomodinamik).

Menurut Radbruch, ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

1. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah peraturan perundang-undangan.
2. Hukum itu didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti, artinya didasarkan pada kenyataan dan hakim tidak menggunakan penilaiannya sendiri, seperti melalui klausul umum kesopanan dan kemaian baik.
3. Kenyataan (fakta) harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
4. Hukum positif tidak boleh mudah berubah. ²³

Pendapat Gustav Radbruch diatas didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri.

²³ Sudikno Mertokusumo, 1984, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Liberty, Yogyakarta, hal.107

Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Begitu datang hukum, maka datanglah kepastian. Selanjutnya Radbruch menyatakan untuk kepastian hukum harus dijaga demi keteraturan/ketertiban suatu negara, oleh karenanya hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati, meskipun hukum positif itu kurang adil atau kurang mencapai tujuan hukum. Jaminan ditaatinya hukum dalam masyarakat merupakan hal yang harus diwujudkan. Negara memiliki sarana yang memadai dan efektif untuk melaksanakan peraturan-peraturan yang ada. Dengan demikian akan melahirkan kepastian hukum yang sesuai dengan yang diinginkan oleh semua pihak.²⁴

2. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan tujuan dari sebuah hukum. Perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.²⁵

Menurut Philipus M. Hadjon dalam bukunya “Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia” mengemukakan bahwa perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan “*rechtbescherming van de burgers*”. Pendapat ini menunjukkan

²⁴ Theo Huujbers, 1982, *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, hal.165

²⁵ Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 3

kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari bahasa Belanda. Kata perlindungan mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk memberikan hak yang memang seharusnya dimiliki oleh pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan.

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:²⁶

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

²⁶ Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 14.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian dapat diartikan sebagai ilmu untuk mengungkapkan dan menerangkan gejala-gejala alam atau gejala-gejala sosial dalam kehidupan manusia dengan mempergunakan prosedur kerja yang sistematis, teratur dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Pertanggungjawaban ilmiah berarti penelitian dilakukan untuk mengungkapkan dan menerangkan sesuatu yang ada dan mungkin sebagai suatu kebenaran dengan dibentengi bukti-bukti empiris atau yang dapat diterima oleh akal sehat manusia.²⁷ Metode penelitian bertujuan untuk memperoleh data yang konkrit sebagai bahan dalam penelitian tesis ini, maka metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.²⁸ Penelitian yuridis sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer dilapangan atau terhadap masyarakat, meneliti pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Cirebon.

²⁷ H. Hadari Nawawi, 2000, *Penelitian Terapan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 9

²⁸ Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hal. 51

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah *deskriptif analitis*, yaitu cara atau prosedur memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan obyek yang diteliti (seseorang, lembaga, masyarakat, perusahaan, instansi dan lain-lain), sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual pada saat sekarang.²⁹ Penelitian deskriptif analisis adalah penelitian yang diarahkan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti.³⁰ Penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara sistematis, terperinci dan menyeluruh terhadap segala hal yang berhubungan dengan objek yang diteliti.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :²⁷

a. Data Primer

Data primer adalah yang data dari penelitian yang diperoleh melalui pengamatan langsung dilapangan. Data primer dalam penelitian ini yaitu berupa hasil wawancara.

²⁹ H. Hadari, HM. Martini Hadari, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 42

³⁰ Mukti Fajar ND. dan Yulianto Achmad, 2012, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 183.

²⁷ *Ibid*, hal. 53

b. Data Sekunder

Data hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Data sekunder yaitu berupa hasil studi pustaka, terdiri dari:

1) Bahan hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoteratif berupa peraturan perundang - undangan.

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 .
- b) Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional,
- e) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- f) Permen ATR/ BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Online.dsb.

2) Bahan Hukum Skunder

Bahan hukum skunder berupa tulisan-tulisan para ahli di bidang hukum dalam bentuk karya ilmiah, jurnal, majalah dan artikel-artikel dan juga berbagai literatur dan hasil penelitian yang berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu :

a. Interview (wawancara)

Wawancara ialah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai, dan merupakan proses interaksi dan komunikasi.³¹ Wawancara ini dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh data atau keterangan-keterangan terhadap orang-orang yang dianggap mengetahui dan dimungkinkan diperoleh data yang berguna serta dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya. Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan staf Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cirebon.

³¹ Ronny Hanitijo Soemitro, 1998, *Metode Penulisan Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang, hal. 57.

b. Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier³² Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, majalah, arsip, dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.³³

5. Lokasi Penelitian

Lokasi yang penulis pilih dalam penelitian ini adalah Kabupaten Cirebon. Adapun alasan penulis memilih di Kabupaten Cirebon adalah karena peneliti berasal dari wilayah atau daerah tersebut dan cukup mengetahui kondisi perkembangan pendidikan di wilayah yang menjadi tujuan penelitian.

6. Metode Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan selanjutnya akan dianalisis secara kualitatif, yaitu analisis data yang tidak mempergunakan angka-angka tetapi berdasarkan atas peraturan perundang-undangan, pandangan-pandangan nara sumber hingga dapat menjawab permasalahan dari penelitian ini.³⁴ Semua data yang diperoleh disusun secara sistematis, diolah dan diteliti serta dievaluasi. Kemudian data dikelompokkan atas

³² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit*, hal. 39

³³ Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71

³⁴ Bambang Sunggono, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 10

data yang sejenis, untuk kepentingan analisis, sedangkan evaluasi dan penafsiran dilakukan secara kualitatif yang dicatat satu persatu untuk dinilai kemungkinan persamaan jawaban. Oleh karena itu data yang telah dikumpulkan kemudian diolah, dianalisis secara kualitatif dan diterjemahkan secara logis sistematis untuk selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode pendekatan deduktif. Kesimpulan adalah merupakan jawaban khusus atas permasalahan yang diteliti, sehingga diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.

H. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian yang diperoleh dianalisis, kemudian dibuat suatu laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan, pada bab ini akan diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka, pada bab ini berisi landasan teori yang merupakan hasil studi kepustakaan yang berkaitan dengan Tinjauan Umum tentang Tanah, Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah, Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah Elektronik, Tinjauan Umum Sertipikat Tanah, dan Tinjauan Umum tentang Tanah dalam Perspektif Islam.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan tentang hasil penelitian mengenai pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Cirebon serta kendala dan solusi dalam pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Cirebon.

BAB IV Penutup, bab ini berisi tentang kesimpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang telah dibahas, dan saran adalah rekomendasi penulis hasil penelitian.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan:³⁵

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
- b. Keadaan bumi di suatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas, dll)

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁶ Sedangkan menurut Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya

³⁵ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

³⁶ Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta, hal. 6

macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.³⁷ Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi.

Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.³⁸

2. Hak Atas Tanah menurut UUPA

Tanah menurut UUPA adalah hanya permukaan bumi saja. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, adalah sebagai berikut:

³⁷ Boedi, Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta, hal.18

³⁸ John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.23

“atas dasar hak menguasai Negara, ditentukannya adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum lainnya.”

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan Eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa. (Pasal 4 ayat (2) UUPA).³⁹

3. **Macam-macam Hak atas Tanah**

a. Hak Atas Tanah Bersifat Tetap

Hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 16 yaitu :

1) Hak milik (HM)

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan Pasal 20 UUPA di sebutkan bahwa sifat-sifat Hak Milik yang membedakan dan hak-hak lainnya.

³⁹ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality Yogyakarta., hal.1

Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dan tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh. Dengan demikian maka pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota berlainan dengan yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA. Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan hak milik adalah hak turun dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama

waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.⁴⁰

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.⁴¹ Sedangkan terkuat artinya:⁴²

- a) Jangka waktu memiliki hak tidak terbatas.
- b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak

Sedangkan terpenuh artinya:

- a) Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
- b) Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain.
- c) Hak Milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.
- d) Dilihat dari peruntukannya Hak Milik tidak terbatas.

Tentang sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak-hak lain nya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 UUPA diatas. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat demikian sangat

⁴⁰ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal 292

⁴¹ AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal. 65

⁴² Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 237

bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari setiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi hanyalah dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantar hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak milik lah yang paling kuat dan terpenuhi.⁴³ Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia; dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.
- b) Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah; sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, antara lain:
 - (1) Bank-bank yang didirikan oleh negara.
 - (2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963.

⁴³ G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta, hal. 7

- (3) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- (4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

- a) Tanahnya jatuh kepada negara
 - (1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum
 - (2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - (3) Karena diterlantarkan
 - (4) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2)
- b) Tanahnya musnah.

2) Hak Guna Usaha

- a) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan

atau peternakan. Berlainan dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.⁴⁴

Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

- (1) Warga Negara Indonesia.
- (2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

b) Hapusnya Hak Guna Usaha

- (1) Jangka waktu berakhir
- (2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai
- (3) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir
- (4) Dicabut untuk Kepentingan Umum
- (5) Diterlantarkan

⁴⁴ Effendy Perangin, *op. cit.*, hal. 258

(6) Tanahnya Musnah

(7) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

3) Hak Guna Bangunan

a) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun.

Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

(1) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah

(2) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik

seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.⁴⁵

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai kewajiban dari pemegang hak guna bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 yang meliputi:

- (1) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- (2) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
- (3) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- (4) Meyeraikan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan / pemegang hak milik sesudah HBG itu hapus.
- (5) Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor.
- (6) Pertanahan.

⁴⁵ *Ibid*, hal. 275

b) Hapusnya Hak Guna Bangunan

- (1) Jangka waktu telah berakhir
- (2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
- (3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- (4) Dicabut untuk kepentingan umum
- (5) Diterlantarkan
- (6) Tanahnya Musnah

4) Hak Pakai

Pasal 41 ayat 1 UUPA, hak pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau

pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.⁴⁶

5) Hak Sewa

Pengertian hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam pasal 44 dan 45 UUPA No 5 Tahun 1960. Dalam hukum adat hak sewa sering disebut dengan “jual tahunan”.

Hak sewa atas tanah mempunyai sifat dan ciri-ciri sebagai berikut:

- a) Bersifat pribadi, dalam arti tidak dapat dialihkan tanpa izin pemiliknya.
- b) Dapat diperjanjikan, hubungan sewa putus bila penyewa meninggal dunia.
- c) Tidak terputus bila Hak Milik dialihkan.

⁴⁶ *Ibid*,

- d) Tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- e) Dapat dilepaskan.
- f) Tidak perlu didaftar, cukup dengan perjanjian yang dituangkan diatas akta otentik atau akta bawah tangan.

Orang yang berhak mendapat hak sewa atas tanah menurut pasal 45 UUPA Nomer 5 Tahun 1960 adalah:

- a) Warga negara Indonesia.
- b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Jangka waktu hak sewa atas tanah tergantung perjanjian, dengan memperhatikan pasal 26 ayat 2 UUPA yaitu: "Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan

tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali". Terjadinya hak sewa karena perjanjian dan konversi.

6) Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Pasal 46 ayat (1) dan (2) UUPA menyatakan bahwa:

- a) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.
- b) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.⁴⁷

Lebih lanjut hak membuka tanah dan memungut hasil hutan di atur dalam Lampiran Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1976, tanggal 13 Januari 1976 Tentang Pedoman Sinkronisasi Pelaksanaan Tugas Keagrariaan, Dengan Bidang Tugas Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi Dan Pekerjaan Umum, mengenai pelaksanaan pemberian hak perusahaan hutan dan hak pemungutan hasil hutan.

⁴⁷ Boedi Harsono, *op.cit*, hal. 19

b. Hak Atas Tanah Bersifat Sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam pasal 53 UUPA. Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara, karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus. Hal tersebut disebabkan karena hak tersebut bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu, seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara pemerasan, namun sampai saat ini hak tersebut masih belum dihapus. Oleh karena itu yang dimaksud hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:

1) Hak Gadai Tanah / Jual Gadai

Hak gadai adalah menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembali tanahnya tersebut dengan uang yang besarnya sama.

2) Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya.

3) Hak Menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah diatas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada pemilik tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah, artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh yang mempunyai tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak menumpang dilakukan jika hanya terdapat tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.

4) Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah menyerahkan tanah pertanian kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi uang menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada pemiliknya.

B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pasal 1 butir (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam

bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁴⁸

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa pemilikinya, dan beban-beban apa yang ada di atasnya.⁴⁹

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditegaskan dalam ayat (2) yaitu bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang hak atas tanah. Namun dalam perbuatan hukum tertentu pendaftaran tanah berfungsi untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Hal ini tidak terjadi dengan

⁴⁸ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.104.

⁴⁹ Effendi Parangin,1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal.95

sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar, bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu.⁵⁰

Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan tujuan pendaftaran, antara lain:

- a. Untuk menjamin kepastian hukum serta perlindungan kepada pemegang hak suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik dan merupakan dasar perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk tercapainya tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

⁵⁰ *Ibid.* hal. 96.

3. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Cara pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara, yaitu:⁵¹

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

⁵¹ Yulia Rumanti, *loc.cit.* hal. 58

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*). Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997, yang terdiri atas:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak-haknya
- c. Penerbitan sertifikat
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematik dan pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran sistematik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan Badan Pertanahan Nasional (pemerintah), waktu penyelesaian dan pengumuman lebih singkat serta dibentuk panitia. Pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan oleh pemilik tanah yang bersangkutan, waktu penyelesaian dan pengumuman lebih lama serta tidak mempunyai panitia pendaftaran. Pada saat pengumpulan dan pengolahan data fisik, maka dilakukan kegiatan dan pemetaan yang meliputi:

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran, yang digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik, serta digunakan untuk memetakan

bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat.

- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batasnya disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas tersebut harus melibatkan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*deliminasi kontradiktoir*).
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Apabila belum ada kesepakatan mengenai penetapan batas-batas tersebut, maka dibuatkan berita acara dan dalam gambar diberi catatan bahwa batas-batas tanahnya masih merupakan batas sementara.
- d. Pembuatan Daftar Tanah. Bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah yang digunakan sebagai sumber informasi lengkap mengenai tanah tersebut.

- e. Pembuatan Surat Ukur. Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur.

Tahap berikutnya adalah dilakukan Pembukuan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang selanjutnya penerbitan sertipikat sebagai Surat Bukti Haknya guna kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis. Untuk penyajian data fisik dan data yuridis bagi pihak-pihak yang membutuhkan atau berkepentingan, maka diselenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Menurut Pasal 35 PP Nomor 24 Tahun 1997 daftar umum dan dokumen tersebut selanjutnya disimpan.

R. Hermanses membagi menjadi dua katagori tentang pendaftaran tanah yaitu untuk pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah sebagai apa yang disebut kadaster, sedangkan untuk pendaftaran hak tanah dan pemeliharaan serta pemberian surat tanda bukti hak dikategorikan sebagai pendaftaran hak.⁵² Hak-hak atas tanah yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah yaitu sebagaimana apa yang diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- a. Obyek pendaftaran tanah meliputi :

⁵² Hermanses.R, *Op.Cit*, hal.2

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
 - 2) Tanah hak pengelolaan
 - 3) Tanah wakaf
 - 4) Tanah milik atas satuan rumah susun
 - 5) Hak tanggungan
 - 6) Tanah negara
- b. Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah dimaksud dalam pasal 1 huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Tanah negara yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara artinya tidak ada pihak lain di atas tanah itu, tanah itu disebut juga tanah negara bebas.⁵³ Menurut Undang-Undang Pokok Agraria semua tanah dikawasan Negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara. Jika di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu (orang atau badan hukum), maka tanah itu disebut tanah yang langsung dikuasai negara, kalau di atas tanah itu ada hak pihak tertentu, maka tanah itu disebut tanah hak, yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah. Sedangkan yang menjadi subyek dari pada pemilikan tanah dan juga subyek pendaftaran tanah adalah pemegang hak atas tanah baik

⁵³ Yani Pujiwati dkk, 1999, Pendaftaran Tanah Negara berdasarkan PP24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Sosiohumaniora*, Volume 1 Nomor 1., hal. 1

perorangan maupun badan hukum. Selain pengertian tanah untuk memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan hak, hak pada hakekatnya adalah suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda maupun orang, sehingga diantaranya menimbulkan hubungan hukum.⁵⁴

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan asas pendaftaran tanah yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutahir dan terbuka.

- a. Asas Sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu dilaksanakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah.
- c. Asas Terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, pelayanan yang diberikan harus terjangkau oleh pihak yang membutuhkan.
- d. Asas Mutahir, yang dimaksudkan dengan asas mutahir adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan data, sehingga data yang

⁵⁴ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hal.28

tersedia harus menunjukkan data yang mutahir, dapat menjangkau apabila ada perubahan-perubahan dikemudian hari, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi, asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang ada akan selalu sesuai dengan perkembangan dilapangan.

e. Asas Terbuka, yang dimaksudkan bahwa data yang berada pada Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan dan masyarakat secara terbuka dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Disamping itu Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria beserta penjelasannya mengenai beberapa ciri-ciri khusus pendaftaran tanah yaitu.

- 1) Torrens System
- 2) Asas Negatif
- 3) Asas Publisitas
- 4) Asas Spesialitas
- 5) Rechtcadaster atau Pendaftaran Hak
- 6) Kepastian Hukum
- 7) Pemastian Lembaga.⁵⁵

A.P. Perlindungan mengutip pandangan dari Sir Charles Fortescue Brickdate yang mengatakan ada 6 hal yang harus diperhatikan dalam pendaftaran tanah yaitu:

⁵⁵ Perlindungan. A.P., *Op cit*, hal.126

- a. *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut untuk suatu jaminan atas hutang.
- b. *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti.
- c. *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari pada sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif.
- d. *Expedition*, artinya dapat lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tersebut.
- e. *Cheapness*, yaitu agar biaya dapat semurah mungkin.
- f. *Sustainability to circumstances*, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak dikemudian hari pendaftaran tanah tersebut.
- g. *Completeness of record* :
 - 1) Perekaman tersebut harus lengkap lebih-lebih masih ada tanah yang belum terdaftar.
 - 2) Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.⁵⁶

4. Pejabat yang Berkaitan dengan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 9 PP Nomor 24 tahun 1997, maka pendaftaran hak diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Adapun tugas-tugas BPN diatur dalam Pasal 2 Keputusan

⁵⁶ Perlindungan. A.P., *Op.Cit.* hal.127

Presiden Nomor 26 tahun 1988, yaitu antara lain mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, yaitu meliputi :

- a. Pengaturan penggunaan, pengurusan dan pemilikan tanah.
- b. Pengurusan hak-hak tanah
- c. Pengukuran dan Pendaftaran tanah
- d. Lain-lain yang berkaitan dengan pertanahan.

Pasal 6 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh PP ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat yang terkait dalam pendaftaran tanah. Kegiatan tertentu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ditugaskan kepada pejabat lain yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri. Pejabat yang terkait dalam pendaftaran tanah yaitu PPAT (PPAT/PPAT Sementara), Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, Pejabat Lelang, Panitia Adjudikasi.⁵⁷

C. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah Elektronik

Pasal 1 Ayat 8 Permen Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, mendefinisikan sertipakat elektronik adalah sertipakat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik.

⁵⁷ *Ibid.*

Hasil kegiatan pendaftaran tanah diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik. Pengertian dokumen elektronik dalam Pasal 1 Ayat 2 yaitu:

Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

Pilihan menggunakan kata sertipikat elektronik dalam Permen tersebut, karena landasan hukumnya merujuk dalam Pasal 147 UU Cipta Kerja yang menyebutkan bahwa tanda bukti hak atas tanah hak milik atas satuan rumah susun hak pengelolaan dan hak tanggungan termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik. Kemudian Pasal 175 Ayat 3 menjelaskan bahwa:

1. Pejabat dan/atau Badan Pemerintahan dapat membuat Keputusan Berbentuk Elektronik.
2. Keputusan Berbentuk Elektronik wajib dibuat atau disampaikan terhadap keputusan yang diproses oleh sistem elektronik yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
3. Keputusan Berbentuk Elektronik berkekuatan hukum sama dengan keputusan yang tertulis dan berlaku sejak diterimanya keputusan tersebut oleh pihak yang bersangkutan

4. Dalam hal keputusan dibuat dalam bentuk elektronik, maka tidak dibuat keputusan dalam bentuk tertulis.⁵⁸

Masyarakat yang ingin mengajukan permohonan sertifikat tanah elektronik, syarat pertamanya yaitu harus terlebih dulu memiliki alamat email yang aktif. Datanya sudah terintegrasi secara elektronik dan fisiknya juga sudah terintegrasi secara elektronik. Jika setelah sertifikat tanah elektronik sudah jadi, akan dikirim konfirmasi melalui email. Setelah berbentuk digital, masyarakat pemilik tanah bisa mengaksesnya kapan saja dan di mana saja, termasuk dapat mencetak atau print sertifikat tersebut dari database online.⁵⁹

Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/ BPN), telah menerbitkan aturan pelaksanaan sertifikat tanah elektronik (sertifikat el). Peraturan ini berada di Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik yang telah ditandatangani oleh Menteri ATR/ Kepala BPN. Di dalam peraturan ini disebutkan bahwa penerbitan sertifikat tanah elektronik dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar atau penggantian sertifikat tanah yang sudah terdaftar sebelumnya berupa analog (kertas) menjadi bentuk digital. Tata caranya, yaitu dengan permohonan sertifikat tanah elektronik, dilakukan bagi masyarakat dengan cara menyerahkan sertifikat lama ke Kantor Pertanahan setempat sesuai

⁵⁸ Dian Aries, Transformasi dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik, *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Volume 7 Nomor 1 Mei 2021, hal.60

⁵⁹ *Ibid.*

domisili. Dari validasi sertifikat fisik, Kantor Pertanahan nantinya akan mengeluarkan sertifikat elektronik dan hanya bisa diterima melalui email.⁶⁰

D. Tinjauan Umum Sertipikat Tanah

1. Pengertian Sertipikat Tanah

Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Secara etimologi, sertifikat berasal dari bahasa Belanda “*Certificat*” yang artinya surat tanda bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu.⁶¹ Menurut Wantjik Saleh dalam bukunya *Hak atas Tanah* menyebutkan sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur, yang setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.⁶²

Menurut Bachtiar Effendi, sertipikat hak atas tanah adalah salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri. Sertipikat tanah itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemegangan sebidang tanah. Kuat di sini mengandung arti bahwa sertipikat tanah itu tidaklah merupakan alat bukti yang mutlak satu-satunya, jadi sertipikat tanah menurut sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA masih bisa

⁶⁰ <https://kfmap.asia/>, diakses tanggal 25 Mei 2022, pukul 19.00 WIB

⁶¹ Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah (Ed. Rev)*, Mandar Maju, Medan, hal. 204.

⁶² Wantjik Saleh, 1997, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 64.

digugurkan/dibatalkan sepanjang dapat membuktikan di muka Pengadilan Negeri bahwa sertipikat tanah yang dipersengketakan itu adalah tidak benar.⁶³

Menurut Ali Achmad Chomzah, yang dimaksud dengan sertipikat adalah Surat tanda bukti hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.⁶⁴ Sedangkan menurut Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, pengertian Sertipikat Tanah adalah :⁶⁵

- a. Di dalam hukum agraria pengertian sertipikat pada dasarnya merupakan abstraksi dari daftar umum hak atas tanah dan merupakan satu-satunya pembuktian formal hak atas tanah, atau dengan kata lain dapat dikatakan bahwa sertipikat merupakan turunan atau salinan dari buku tanah dan surat ukur.
- b. Daftar Umum di dalam rangkai pendaftaran tanah terdiri dari daftar tanah, daftar nama, daftar buku tanah, dan daftar surat ukur yang merupakan hasil kegiatan inventarisasi (pendaftaran tanah) Desa demi Desa atau sporandis dalam rangka pelayanan masyarakat.

⁶³ Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, hal. 25.

⁶⁴ Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 122.

⁶⁵ Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, *Loc. Cit.*

- c. Surat ukur adalah akta autentik yang secara jelas menguraikan objek hak atas tanah, letak, luas, tanda dan petunjuk batas dan sebagainya.
- d. Gambar tanah, dapat diperoleh melalui kutipan peta tanah (krawangan)

Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa sertipikat merupakan salinan buku-tanah dan surat-ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas-sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria dan diberikan kepada yang berhak. Hal-hal yang dapat dibuktikan dalam sertipikat hak atas tanah adalah :

- a. Jenis hak atas tanah;
- b. Pemegang hak;
- c. Keterangan fisik tentang tanah;
- d. Beban di atas tanah;
- e. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.

2. Jenis Sertipikat Hak Atas Tanah

Mengenai jenis Sertipikat Tanah Ali Achmad Chomzah berpendapat bahwa sampai saat ini ada 3 jenis sertipikat yaitu :⁶⁶

- a. Sertipikat hak atas tanah yang biasa disebut sertipikat
- b. Sertipikat hak atas tanah yang sebelum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-

⁶⁶ Ali Achmad Chomsah, *Op. Cit.* hal. 125.

Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dikenal sebagai Sertipikat *Hypotheek* dan Sertipikat *Credietverband*. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, penyebutan sertipikat Hypoteek dan Sertipikat Credietverband sudah tidak digunakan lagi yang ada penyebutannya adalah sertipikat hak tanggungan saja.

c. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun

3. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Tujuan dari diterbitkannya sertipikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertipikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertipikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertipikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.⁶⁷

Menurut Effendi Perangin, fungsi utama sertipikat yaitu sebagai alat bukti hak atas tanah dan Hak Tanggungan.⁶⁸ Secara umum fungsi dari sebuah sertipikat tanah adalah merupakan alat pembuktian yang kuat bahwa si pemegang hak atau orang yang namanya tercantum

⁶⁷ Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, hal. 43.

⁶⁸ Effendi Perangin, 1996, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 1.

dalam sertipikat tanah adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan.⁶⁹

Sertipikat memberikan berbagai manfaat, misalnya dapat mengurangi kemungkinan timbulnya sengketa dengan pihak lain, memperkuat posisi tawar menawar apabila hak atas tanah diperlukan pihak lain untuk kegiatan pembangunan, serta mempersingkat proses peralihan serta pembebanan hak atas tanah. Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertipikat mempunyai nilai lebih. Sebab, dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat. Artinya harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti lain.⁷⁰

Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf C UUPA dan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa, sertipikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁷¹ Hal tersebut dipertegas kembali oleh Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

⁶⁹ Herman Hermit, 2009, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hal.31.

⁷⁰ Maria S.W Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hal. 202.

⁷¹ Adrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 57.

a. Ayat (1) :

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan.

b. Ayat (2) :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Sebagai alat bukti yang kuat, sertipikat mempunyai manfaat sebagai berikut:⁷²

1. Menjamin kepastian hukum karena dapat melindungi pemilik Sertipikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindarkan sengketa dengan pihak lain.
2. Mempermudah usaha memperoleh kredit dengan tanah berSertipikat sebagai jaminan.
3. Dengan adanya surat ukur dalam Sertipikat maka luas tanah sudah pasti, sehingga untuk penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) akan lebih adil.

⁷² Maria S.W. Sumarjono, 1982, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta, hal. 26.

Bilamana dikemudian hari terjadi sengketa terhadap bidang tanah tersebut, maka si pemilik sertipikat dapat menggunakannya untuk membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Meskipun sebagai alat bukti yang kuat, namun pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut. Hal tersebut bisa terjadi karena adanya sertipikat palsu atau sertipikat ganda.

E. Tinjauan Umum tentang Tanah dalam Perspektif Islam

Tanah adalah anugerah dari Allah SWT, Tuhan pemilik dan pengatur alam semesta untuk umat manusia. Dengan kata lain, manusia wajib untuk mensyukuri anugerah Tuhan ini dalam bentuk mengelola guna mewujudkan kemakmuran di muka bumi. Sehubungan dengan hal ini diperlukan peraturan perundang-undangan untuk melindungi kepentingan manusia agar tidak saling berbenturan. Terkait dengan penalaran ini perlu kiranya mencermati, memperhatikan dan melaksanakan petunjuk Allah dalam firman-Nya di bawah ini:

وَلَقَدْ كَتَبْنَا فِي الزَّبُورِ مِنْ بَعْدِ الذِّكْرِ أَنَّ الْأَرْضَ
يَرِثُهَا عِبَادِيَ الصَّالِحُونَ ﴿١٥٥﴾

Arab-Latin:

Wa laqad katabnā fiz-zabūri mim ba'diz-żikri annal-arḍa yariṣuhā 'ibādiyaṣ-ṣāliḥun

Artinya:

Dan sungguh telah Kami tulis didalam Zabur sesudah (Kami tulis dalam) Lauh Mahfuzh, Bahwasanya bumi ini dipusakai hamba-hambaku yang saleh.⁷³

Tanah yang Allah tegaskan diwariskan kepada hamba-Nya yang saleh dapat dimaknai bahwa tanah harus didayagunakan untuk kemaslahatan umat manusia. Hal ini hanya mungkin jika tanah dikelola oleh orang-orang yang saleh sehingga dia tidak rakus hanya mementingkan diri sendiri. Agar tidak terjadi benturan kepentingan umat manusia terhadap tanah, maka diperlukan peraturan perundang-undangan yang melindungi hak atas tanah. Sehubungan dengan hal ini pendaftaran hak atas tanah menjadi suatu keharusan untuk menjamin kemaslahatan umat manusia. Hal ini sesuai dengan syari'at Islam agar manusia dapat mencapai kebaikan di dunia dan juga mencapai kebaikan di alam akhirat.

Manusia sebagai khalifah bertugas untuk memakmurkan tanah sebagai bentuk ibadah kepada Allah SWT.

وَالْإِنشَاءُ مِنَ الْأَرْضِ وَأَسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا فَاسْتَغْفِرُوهُ ثُمَّ تَوْبُوا إِلَيْهِ إِنَّ رَبِّي قَرِيبٌ مُجِيبٌ

Arab-Latin:

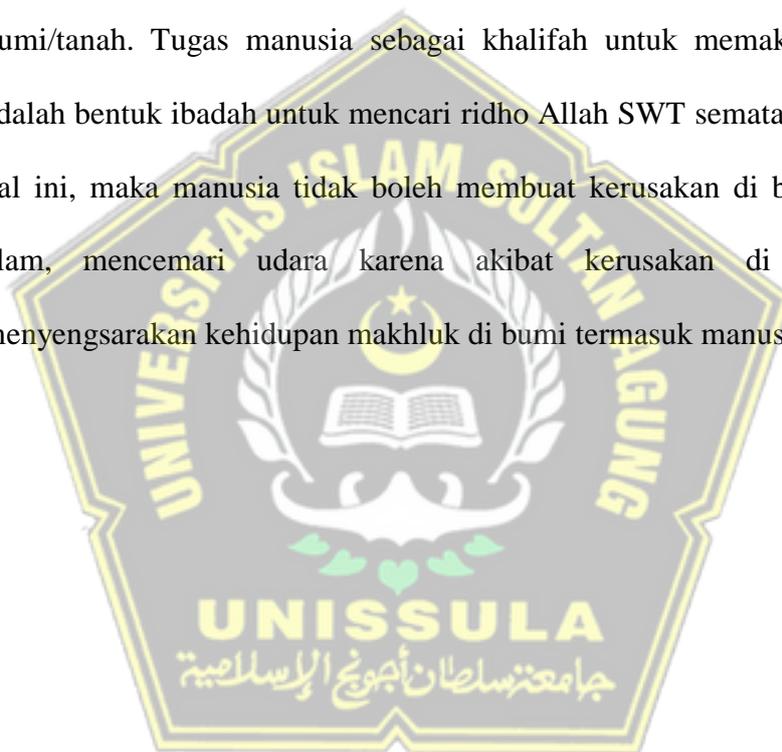
Wa ilā samūda akhāhum ṣālihā, qāla yā qaumi'budullāha mā lakum min ilāhin gairuh, huwa ansya`akum minal-arḍi wasta'marakum fihā fastagfirūhu ṣumma tubū ilāih, inna rabbī qarībum mujīb

⁷³ Al-Qur'an Surah Al-Anbiya Ayat 105

Artinya:

Dan kepada Tsamud (Kami utus) saudara mereka Shaleh. Shaleh berkata: “Hai kaumku, sembahlah Allah, sekali-kali tidak ada bagimu Tuhan selain Dia. Dia telah menciptakan kamu dari bumi (tanah) dan menjadikan kamu pemakmurnya, karena itu mohonlah ampunan-Nya, kemudian bertobatlah kepada-Nya, Sesungguhnya Tuhanku amat dekat (rahmat-Nya) lagi memperkenankan (doa hamba-Nya)”.⁷⁴

Berdasarkan ayat diatas manusia yang diamanahi Allah untuk mengelola tanah adalah hamba Allah yang saleh agar dapat memakmurkan bumi/tanah. Tugas manusia sebagai khalifah untuk memakmurkan bumi adalah bentuk ibadah untuk mencari ridho Allah SWT semata-mata. Sejalan hal ini, maka manusia tidak boleh membuat kerusakan di bumi, merusak alam, mencemari udara karena akibat kerusakan di bumi dapat menyengsarakan kehidupan makhluk di bumi termasuk manusia itu sendiri.



⁷⁴ Al-Qur'an Surah *Hud* Ayat 61

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Peralihan Pelayanan Pendaftaran Tanah Manual Menjadi Elektronik di Kabupaten Cirebon

Revolusi Industri 4.0 merupakan fase keempat dari sebuah perjalanan sejarah revolusi industri yang dimulai sejak abad ke-18. Beriringan dengan hal tersebut, Indonesia telah menunjukkan komitmennya untuk membangun industri manufaktur dan turut serta dalam persaingan global dengan memanfaatkan percepatan implementasi dalam Industri 4.0. Terkait dengan hal ini ditandai dengan peluncuran Making Indonesia 4.0 sebagai sebuah roadmap dan upaya Indonesia dalam memasuki era digital sebagaimana yang saat ini sedang berjalan.⁷⁵ Kehadiran dan berkembangnya wabah Corona telah menyebabkan banyak permasalahan yang krusial terhadap negara-negara di dunia, termasuk Indonesia.⁷⁶ Penyebaran dan peningkatan jumlah kasus Covid-19 di Indonesia terjadi dengan kurun waktu yang sangat singkat dan cepat.⁷⁷

Era industri 4.0 dimana semua kegiatan dalam dibidang pemerintahan dan pelayanan publik menggunakan sistem elektronik yang terkoneksi secara cepat, mudah dan efektif sesuai dengan ketentuan didalam Peraturan

⁷⁵ Venti Eka Satya, Strategi Indonesia Menghadapi Revolusi Industri 4.0, *Jurnal Info Singkat*, Volume 10 Nomor 9 Tahun 2018, hal.21

⁷⁶ Imas Novita Juaningsih, Analisis Kebijakan PHK bagi Para Pekerja pada Masa Pandemi Covid-19 di Indonesia, *Adalah : Buletin Hukum & Keadilan*, Volume 4 Nomor 1 Tahun 2020, hal.189.

⁷⁷ Fakhrol Rozi Yamali dan Ririn Noviyanti Putri, Dampak Covid-19 terhadap Ekonomi Indonesia, *Ekonomis: Journal of Economics and Business*, Volume 4 Nomor 2 Tahun 2020, hal.384.

Pemerintah (PP) Nomor 71 tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik bagi sistem pemerintahan secara bertahap. Sejalan dengan sistem tersebut dibidang Pertanahan Nasional yang sudah menggunakan sistem elektronik sesuai dengan awal adanya aturan mengenai transaksi elektronik yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 mengalami perubahan sesuai yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 19 tahun 2016 tentang Informasi Transaksi Elektronik (ITE) yang sudah sejak awal mengakui adanya sertipikat elektronik selain dari sertifikat konvensional yang menjelaskan tentang sertifikat elektronik adalah sertifikat yang bersifat elektronik yang memuat tanda tangan elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam transaksi elektronik yang dikeluarkan oleh penyelenggara sertifikasi elektronik.⁷⁸

Sehubungan dengan hal diatas pemerintah dalam hal ini mengesahkan Undang-undang yang bertujuan untuk membuka lapangan pekerjaan dan untuk menghadapi masa bonus demografi bagi masyarakat Indonesia yaitu Undang-Undang yang di kenal saat ini dengan sebutan cipta lapangan kerja atau omnibuslaw yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang bertujuan untuk mencapai tertib administrasi dibidang pertanahan dan mengurangi jumlah perselisihan dan persengketaan dibidang Pertanahan Nasional yang menjadi tonggak awal dikeluarkanya Peraturan Menteri serta mengenai aturan penataan ruang oleh Kepala Badan

⁷⁸ Arif Rahman, Muammar, Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah, *Juridica: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Volume 3 Nomor 1 November 2021, hal. 4

Pertanahan Nasional melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik atau e-Sertifikat.⁷⁹

Kementerian ATR/BPN menerapkan perubahan sertifikat tanah dari analog menjadi elektronik dengan berbagai tahapan tahun 2022. Staf Ahli Menteri ATR/Kepala BPN Bidang Teknologi Informasi, Virgo Eresta Jaya mengatakan, transformasi tersebut diharapkan dapat memudahkan masyarakat serta memberikan keamanan pada bukti kepemilikan hak tanah. Transformasi digital ini bertujuan untuk mewujudkan visi Kementerian ATR/BPN menjadi institusi berstandar dunia. Keadaan teknologi yang ada juga sudah memadai untuk peralihan ke elektronik. Sertifikat tanah elektronik ini lebih cepat dan aksesnya pun lebih jelas.⁸⁰

Kabupaten Cirebon adalah salah satu daerah yang mulai menerapkan pelayanan pendaftaran tanah secara elektronik. Sosialisasi mengenai penerapan sertipikat elektronik di Kabupaten Cirebon sudah mulai diterapkan Dinas Komunikasi dan Informatika (Diskominfo) Kabupaten Cirebon sejak tahun 2018. Penerapan sertifikat elektronik pada pejabat struktural bermaksud untuk meningkatkan kualitas E-Government di pemerintah daerah. Masyarakat di Kabupaten Cirebon melakukan pendaftaran tanah melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon yang berada di Sunan Drajat Nomor 2, Kecamatan Sumber, Kabupaten Cirebon, Jawa Barat. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon memberikan beberapa keringanan dan kemudahan dalam pengurusan mengenai

⁷⁹ *Ibid.*

⁸⁰ <https://economy.okezone.com/> diakses tanggal 20 Juni 2022, pukul 22.00 WIB

pertanahan, hal ini dilakukan agar dapat membantu masyarakat dalam menghadapi dampak adanya COVID-19.

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon saat ini, masih punya pekerjaan rumah yang besar. Sebab, di Kabupaten Cirebon masih ada sekitar 45 persen atau sekitar 374 ribu lebih bidang tanah belum memiliki sertifikat. Plt Kepala Kantor BPN Kabupaten Cirebon, Amir Sofwan, mengatakan bahwa pihaknya sedang menginventarisir tanah-tanah di Kabupaten Cirebon. Tercatat, sudah ada sekitar 462.936 yang sudah bersertipikat. Sedangkan tanah yang belum bersertifikat sekitar 374.396. Tahun 2022 ini Kabupaten Cirebon punya target mengejar PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap), dan untuk aset Pemerintah Daerah baru terdaftar 74 bidang saja.⁸¹ PTSL yang populer dengan istilah sertifikasi tanah ini merupakan wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. Selain itu nantinya masyarakat yang telah mendapatkan sertifikat tanah dapat menjadikannya sebagai *finansial inclusion* atau modal pendampingan usaha berdaya dan berhasil, guna meningkatkan kesejahteraan hidup.⁸²

Pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Cirebon mengacu pada ketentuan Peraturan Perundang-undangan berikut ini :

⁸¹ Wawancara dengan Amir Sofwan, Plt Kepala Kantor BPN Kabupaten Cirebon Tanggal 22 Februari 2022

⁸² Achmad Sulchan dan Anis Ayu Rahmawati, 2019, *Kebijakan Pemerintah dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, SINT Publishing, Semarang, hal.7.

1. 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).
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5952).
3. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4846).
4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601).
5. Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 2010 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 99, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5149).

6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).
7. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893).
8. Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.
9. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804).
10. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 185, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6400).
11. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran

Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630).

12. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 83).
13. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 84).
14. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 401).
15. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 722).

16. Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
17. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 985);
18. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 986);
19. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan dan Tata Ruang Secara Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1130);
20. Permen ATR/ BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Online;
21. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.05/2017 tentang Tata Cara Pembayaran Atas Transaksi Pengembalian Penerimaan Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 987).

Pelayanan pendaftaran tanah secara elektronik di Kabupaten Cirebon dapat dilakukan oleh pemohon dengan mengakses melalui aplikasi Sentuh Tanahku yang dapat di unduh melalui aplikasi PlayStore untuk pengguna

Android dan AppStore untuk pengguna iOS.⁸³ Beberapa tahapan dalam penggunaan aplikasi sentuh tanahku adalah sebagai berikut :

1. Tahapan pertama untuk pelayanan pertanahan melalui Aplikasi Sentuh Tanahku adalah dengan men-download Aplikasi Sentuh Tanahku melalui Appstore maupun Playstore melalui handphone.
2. Tahapan kedua adalah mengaktifasi akun melalui Gmail yang didaftarkan pemilik akun, adapun gmail dikirim atas nama Kementerian ATR/BPN.
3. Tahapan ketiga adalah dengan memverifikasi akun dengan mengunggah KTP dan foto wajah secara langsung dan jelas, verifikasi dilakukan oleh Kantor Pertanahan domisi terkait.
4. Tahapan keempat, pengguna Aplikasi Sentuh Tanahku yang telah terverifikasi bisa melihat persyaratan, biaya, dan lamanya pelayanan yang akan dilakukan pemohon pada Fitur Info Layanan.
5. Tahapan kelima, pengguna Aplikasi Sentuh Tanahku sebagai pemohon bisa mengakses Fitur Locketku untuk memilih layanan pertanahan dan kantor pertanahan terkait serta mengunggah seluruh berkas secara online.
6. Tahapan keenam, pemohon langsung mendatangi Kantor Pertanahan terkait untuk memvalidasi berkas oleh Petugas Locket Pendaftaran di Kantor Pertanahan terkait. Proses verifikasi dilakukan oleh Petugas Pendaftaran dengan mengunggah data pemohon sesuai dengan berkas

⁸³ Wawancara dengan Bapak Wahyu, Pegawai Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cirebon, tanggal 30 Mei 2022

ke KKP 2 (Komputerisasi Kantor Pertanahan 2) agar masuk ke big data Pusdatin Kementerian ATR/BPN.

7. Tahap ketujuh, pemohon dapat menggunakan Fitur Cari untuk mencari perjalanan berkas dari pelayanan pertanahan.
8. Tahap kedelapan, pemohon bisa mengambil produk layanan jika sudah terdapat notifikasi dari Aplikasi Sentuh Tanahku bahwa berkas sudah selesai ditangani.

Pelaksanaan layanan informasi pertanahan dan tata ruang secara elektronik dilakukan oleh:

1. Petugas yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pimpinan unit teknis penyedia data untuk memeriksa pengajuan permohonan melalui Sistem Elektronik.
2. Pejabat struktural atau pejabat fungsional yang mempunyai tugas menyiapkan atau menyediakan data.
3. Kepala Kantor Pertanahan atau pimpinan unit teknis yang bertanggung jawab menyetujui atau mengesahkan hasil layanan.

Pelaksanaan layanan informasi pertanahan secara elektronik dapat dikenai penolakan, pembatalan, dan penutupan berkas permohonan apabila terjadi hal-hal berikut:⁸⁴

1. Permohonan layanan informasi pertanahan dan tata ruang secara elektronik dapat ditolak/dibatalkan apabila:

⁸⁴ Wawancara dengan Bapak Wahyu, Pegawai Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cirebon, tanggal 30 Mei 2022

- a. Permohonan ditolak karena tidak memenuhi syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan untuk diproses lebih lanjut.
 - b. Terdapat keadaan kahar (force majeure) yang menyebabkan Sistem Elektronik terganggu sehingga mengakibatkan hasil layanan tidak dapat diterbitkan, antara lain:
 - 1) Server mengalami blackout atau tidak berfungsi.
 - 2) Servis yang disediakan oleh instansi lain tidak berjalan.
 - 3) Jaringan komunikasi ke server terputus, yang dinyatakan oleh Penyelenggara Layanan.
2. Sistem Elektronik akan melakukan penutupan berkas secara otomatis, dalam hal:
- a. Berkas dalam tenggang waktu 3 (tiga) hari kalender tidak dilanjutkan prosesnya sampai pembuatan surat perintah setor.
 - b. Berkas dalam tenggang waktu 5 (lima) hari kalender sejak mendapatkan surat perintah setor tidak ditindaklanjuti dengan pembayaran pnbp.
 - c. Berkas yang sudah dalam tahap penyelesaian selama 3 (tiga) hari kalender sejak diajukan namun belum ditindaklanjuti dengan mengunduh produk maka permohonan akan ditutup dan produk akan disampaikan melalui surat elektronik.

Layanan informasi pertanahan secara elektronik juga menyediakan layanan pengecekan sertipikat dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Layanan Pengecekan Sertipikat dapat dilakukan oleh PPAT, pemegang hak, kreditur dan nazhir.
2. Layanan Pengecekan Sertipikat yang dilakukan oleh PPAT merupakan bagian dari kewajiban bagi PPAT sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan/peralihan atau pembebanan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
3. Layanan Pengecekan Sertipikat dilakukan dengan melakukan pemeriksaan mengenai kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Layanan Pengecekan Sertipikat bertujuan untuk memastikan kesesuaian Data Fisik dan Data Yuridis pada Sertipikat dengan data yang ada pada pangkalan data.
4. Layanan Pengecekan Sertipikat dilaksanakan sebagai berikut:
 - a. Pemohon mengajukan permohonan Layanan Pengecekan Sertipikat dengan mengakses aplikasi Mitra Kerja, Aplikasi Sentuh Tanahku atau laman internet (website) <https://loketku.atrbpn.go.id> yang disediakan Kementerian atau apabila terdapat perubahan maka akan diumumkan melalui saluran resmi yang dimiliki oleh Kementerian.
 - b. Pemohon memasukan (input) data sesuai Sertipikat yang akan dilakukan Pengecekan. Apabila data yang dimohonkan Pengecekan belum tersedia di pangkalan data, Pemohon tetap dapat melanjutkan layanan Pengecekan, dengan cara:

- 1) Pemohon dapat mengonfirmasi kepada petugas (*back office*) atas ketersediaan data/kevalidan data melalui Sistem Elektronik.
 - 2) Selanjutnya petugas (*back office*) akan melakukan validasi dan pemutakhiran (*updating*) data ke Sistem Elektronik.
 - 3) Setelah petugas mengupdate data maka Sistem Elektronik akan memberitahukan kepada Pemohon bahwa data telah tersedia.
- c. Apabila data yang dimohonkan Pengecekan Sertipikat telah tersedia, maka Pemohon mengunggah persyaratan permohonan, berupa:
- 1) Hasil pindai (*scan*) identitas pemegang hak dan/atau kuasa apabila dikuasakan.
 - 2) Hasil pindai (*scan*) surat kuasa apabila dikuasakan.
 - 3) Hasil pindai (*scan*) Sertipikat asli.
 - 4) Hasil pindai (*scan*) surat pengantar PPAT untuk kegiatan pemindahan/peralihan atau pembebanan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan Akta PPAT.
- d. Pemohon wajib membuat pernyataan mengenai keaslian Sertipikat, dan menyatakan bahwa nama yang tercantum dalam Sertipikat merupakan pemegang hak yang sebenarnya dan beriktikad baik serta bertanggung jawab sepenuhnya atas penggunaan data yang diakses.

- e. Setelah permohonan diterima oleh Sistem Elektronik, maka Sistem Elektronik akan menerbitkan surat perintah setor biaya layanan, yang memuat nomor berkas dan tanggal pendaftaran, nama Pemohon, kode billing pembayaran, daftar biaya serta cara pembayarannya dan dikirim melalui alamat Domisili Elektronik Pemohon.
- f. Setelah menerima surat perintah setor, Pemohon wajib melakukan pembayaran melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari kalender sejak surat perintah setor diterbitkan. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak melakukan pembayaran maka berkas permohonan dibatalkan secara otomatis oleh Sistem Elektronik dan Pemohon dapat mengajukan permohonan baru.
- g. Status pembayaran dapat dilihat melalui status pembayaran. Status pembayaran memuat informasi tentang Nomor NTPN, Tanggal Pembayaran, Jumlah Pembayaran, Nama Wajib Bayar, Kode Billing, Tanggal Kode Billing, Kadaluarsa Kode Billing.
- h. Setelah pembayaran terkonfirmasi oleh Sistem Elektronik, maka Sistem Elektronik akan menampilkan (pratinjau) data objek hak (fisik), data subjek hak (yuridis) serta catatan lainnya seperti pembebanan, blokir/sita (apabila ada).
- i. Pemohon memeriksa pratinjau hasil Pengecekan dimaksud dengan Sertipikat asli (Sertipikat fisik) yang dipegang oleh Pemohon:

- 1) Apabila data telah sesuai (sama), Pemohon melanjutkan dengan mengakhiri proses Pengecekan (selesai) dan hasil Layanan Pengecekan Sertipikat dapat diunduh;
- 2) Apabila data tidak sesuai (terdapat perbedaan data), maka:
 - a) Pemohon mengonfirmasi petugas (back office) atas perbedaan data dimaksud melalui Sistem Elektronik;
 - b) Sistem Elektronik akan meneruskan kepada pejabat yang berwenang untuk melakukan penelitian kembali atas buku tanah dan data pada Sistem Elektronik.
 - c) Apabila hasil penelitian perlu ada penyesuaian pembaruan data, pejabat yang berwenang melakukan pemutakhiran (updating) data pada pangkalan data Sistem Elektronik, selanjutnya Sistem Elektronik akan memberitahukan kepada Pemohon hasil penyesuaian data dimaksud.
 - d) Apabila hasil penelitian tidak ada penyesuaian/pemutakhiran data (data pada Sistem Elektronik telah sesuai dengan data pada buku tanah) maka Sistem Elektronik akan memberitahukan bahwa data sebelumnya telah sesuai.
 - e) Selanjutnya Pemohon kembali memeriksa pratinjau hasil Pengecekan dimaksud:

- (1) Apabila telah sesuai maka Pemohon mengakhiri proses layanan (selesai) dan hasil Layanan Pengecekan dapat diunduh.
 - (2) Apabila tetap tidak sesuai maka Pemohon dapat mengakhiri proses layanan dan Sistem Elektronik akan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
 - f) Pemohon dapat melakukan klarifikasi secara langsung kepada petugas.
 - g) Petugas mencatat pada Buku Tanah fisik yang bersangkutan atas Layanan Pengecekan Sertipikat.
5. Hasil Layanan
- a. Hasil Layanan Pengecekan Sertipikat berupa Dokumen Elektronik yang disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik Individu oleh pejabat yang berwenang atau Tanda Tangan Elektronik atas nama Lembaga oleh Sistem Elektronik.
 - b. Hasil Layanan Pengecekan Sertipikat diterbitkan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak permohonan layanan dikonfirmasi oleh Sistem Elektronik.⁸⁵

Perubahan sistem pelayanan yang dulunya bersifat manual kemudian berubah menjadi elektronik juga memberikan beberapa perbedaan.

⁸⁵ Petunjuk Teknis Nomor 5/Juknis-100.Hk.02/Viii/2021 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Dan Tata Ruang Secara Elektronik

Perbedaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik terhadap sertifikat elektronik di Kabupaten Cirebon adalah :⁸⁶

Perbedaan	Sertifikat Tanah Analog	Sertifikat Tanah Elektronik
Kode dokumen	Menggunakan nomor seri yang unik yaitu penggabungan huruf disertai angka pada Kode Blanko	Menggunakan Hashcode kode unik dokumen Elektronik yang digenerate oleh sistem.
Scan QR code	Tanpa dilengkapi dengan QR code	Dilengkapi dengan sistem QR code yang dapat dilakukan scan untuk bisa mendapatkan informasi langsung mengenai E-sertifikat tersebut sehingga dapat mempermudah masyarakat
Nomor identitas	Banyak nomor yang digunakan misalnya nomor atas hak, surat pengukuran, nomor dalam mengidentifikasi bidang serta peta bidang	Single Identity menerapkan satu jenis nomor saja sebagai identitasnya yakni nomor identifikasi bidang atau disingkat NIB
Ketentuan kewajiban dan larangan	Dicatat pada kolom petunjuk pencatatan ketentuan ini tidak seragam tergantung kantor pertanahan masing-masing	Menyatakan aspek Right, Registrations, Responsibility ketentuan kewajiban dan larangan dicantumkan
Tanda tangan	Menggunakan tanda tangan manual rawan diduplikat atau dipalsukan	Menggunakan tanda tangan Elektronik
Bentuk dokumen	Berbasis Kertas berupa blanco isian berlembar-lembar.	Dokumen Elektronik informasi yang diberikan singkat padat dan jelas

Prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat elektronik dibagi menjadi 3 yaitu penerbitan sertifikat elektronik untuk pertama kali,

⁸⁶ Wawancara dengan Bapak Wahyu, Pegawai Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cirebon, tanggal 30 Mei 2022

penerbitan sertifikat elektronik melalui permohonan alih media dan penerbitan sertifikat elektronik dalam rangka layanan pemeliharaan data. Lebih jelasnya tentang bagaimana prosedur yang di lakukan dijelaskan sebagai berikut :⁸⁷

1. Penerbitan Sertifikat Elektronik dilakukan dengan pendaftaran pertama kali

Proses pelaksanaan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat elektronik untuk tanah yang belum terdaftar atau untuk pendaftaran yang pertama kalinya yang dijelaskan sebagai berikut:

- a. Masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya untuk pertama kalinya untuk mendapatkan sertifikat elektronik harus menuju ke loket pendaftaran di kantor pertanahan atau pihak yang berwenang yang diberikan amanat oleh Undang-Undang untuk melakukan pendataan dengan syarat yang harus di penuhi adalah dengan membawa KTP elektronik gunanya untuk mencocokkan dengan bukti kepemilikan awal karena tanah yang di daftarkan belum memiliki sertifikat dan harus sudah melakukan verifikasi pembayaran sampai pendaftaran sehingga tahapan selanjutnya masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya harus memiliki email dalam hal ini email akan berguna ketika semua proses sudah selesai dan hasil akhir dalam bentuk sertifikat elektronik akan di kirim ke email pemohon.

⁸⁷ Wawancara dengan Bapak Wahyu, Pegawai Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cirebon, tanggal 30 Mei 2022

- b. Pengukuran kegiatan yang dilakukan oleh panitia pelaksana pendaftaran tanah yang dalam hal ini adalah pihak yang diberikan wewenang oleh pemerintah sesuai dengan perintah undang-undang yaitu kantor pertanahan kabupaten kota se-Indonesia dengan cara turun langsung ke lapangan memeriksa dan melakukan pengukuran tentang luas jumlah tanah tersebut sehingga akan di dapatkan sebuah angka yang valid.
- c. Pemetaan adalah melakukan pengecekan setelah mendapatkan angka yang valid dalam proses pengukuran barulah dilakukan pemetaan tentang lokasi tanah tersebut baik menggunakan peta daerah tersebut atau melakukan pemetaan dengan menggunakan citra satelit guna mendapatkan jumlah dan lokasi yang sesuai dan benar.
- d. Peta bidang Elektronik setelah melakukan pengukuran dan pemetaan di dapatkanlah sebuah hasil baik dari segi angka jumlah luas dan lokasi tanah sehingga dapat di buatkan peta bidang tanah Elektronik yang di dalamnya tertera informasi mengenai tanah tersebut.
- e. Pengumpulan data yuridis adalah data hasil dari semua proses yang sudah dilakukan diatas di kumpulkan atau dalam bentuk data yuridis karna ini merupakan pendafran tanah untuk pertamakalnya bagi tanah yang belum memiliki Sertifikat maka

data yuridisnyalah yang di kumpulkan atau di himpun terlebih dahulu.

- f. Pengolahan data adalah proses penvalidasian data yuridis yang sudah di kumpulkan sehingga panitia pelaksana dapat melakukan pengolahan data tersebut.
- g. Panitia pelaksana yang memiliki tugas dan kewajiban melakukan megolah data tersebut haruslah yang berkompeten dan cepat dalam melakukan pendataan.
- h. Keputusan Hak (SK Hak) atau pengesahan setelah panitia melakukan pengolah data dan sebagainya barulah dikeluarkan SK hak pengesahan atas tanah yang di daftarkan tersebut.
- i. Email pemohon dan upload bukti pembayaran SK tersebut di keluarkan apabila masyarakat mengupload bukti pembayaran yang nantinya pesannya akan dikirim oleh pantia pendafran tanah ke Email pemohon dan pemohon wajib mengirim bukti tersebut.
- j. Surat ukur dan penerbitan Sertifikat Elektronik setelah memilki bukti sudah melakukan registrasi dan membayar biaya administrasi dengan jumlah yang di tetapkan oleh panitia pelaksana maka surat ukur sebagai bukti jumlah tanah dan Sertifikat Elektronik sebagai bukti penguasaan hak atas tanah dapat di cek di dalam Email yang sudah di kirim oleh panitia pelaksana.

Syarat-syarat yang harus dibawa oleh pemohon dalam proses pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat elektronik yaitu :

- a. Memiliki Email
- b. Gambar ukur
- c. Peta bidang tanah atau peta ruang
- d. Surat ukur
- e. Gambar denah satuan rumah susun atau surat ukur ruang
- f. Dokumen lain hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Setelah melakukan pendaftaran secara Elektronik kemudian panitia pendaftaran tanah mewajibkan masyarakat untuk memiliki atau membuat Email terlebih dahulu ketika sudah memiliki atau membuat barulah hasil dari syarat-syarat yang sudah dibuat tadi seperti gambar ukur peta bidang tanah dan surat ukur sampai hasil pengolahan dokumen fisiknya di rubah dalam bentuk *soft file*, kemudian di daftarkan kembali oleh pemohon ketika sudah mendapatkan semuanya melalui Email yang di kirimkan oleh panitia pendaftaran tanah jika dirasa sesuai maka pemohon dapat meminta nomor identitas bidang tanah bagi tanah yang baru pertama kali di daftarkan yang harus di pahami adalah nomor identitasnya yang akan pemohon terima terdiri dari dua digit pertama kode provinsi dan dua digit kode kabupaten kota sesuai dengan ketentuan pasal 9 ayat (3) Permen ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik barulah ketika semua di rasa sudah valid maka pemohon dapat

melakukan konfirmasi ke kantor badan pertanahan nasional sehingga panitia dapat segera mengeluarkan Sertifikat dalam bentuk Elektronik akan tetapi yang harus di ketahui bahwa pengantian Seritifikat tanah menjadi Elektronik merupakan alternatif ke 2 yang di tawarkan pemerintah selain pendafrtan tanah secara sporadik atau analog.⁸⁸

2. Penerbitan Sertifikat Elektronik melalui Alih Media

Penerbitan Sertifikat Elektronik melalui alih media hal ini berlaku bagi tanah yang sudah memiliki Sertifikat dalam bentuk analog yang tentunya berdasarkan bagan di atas dapat dijelaskan proses yang harus di laksanakan ketika masyarakat ingin melakukan pendaftaran Sertifikat tanah analog menjadi Sertifikat tanah Elektronik adapun caranya sebagai berikut

- a. Pemilik tanah yang menganti sertifikat tanahnya menjadi elektronik harus memiliki atau menggunakan KTP Elektronik.
- b. Pemilik atau pemegang hak wajib memiliki Email.
- c. Data pendafrtan tanah dan alih media harus valid.

Setelah pemilik hak merasa datanya sudah lengkap dan pas maka dapat dilakukan registrasi alih media dan bisa membawa sertifikat tanah yang analog ke kantor badan pertanahan nasional untuk disimpan dan disatukan dengan warkah tanah yang ada sehingga proses alih media dapat dilakukan akan tetapi hal bisa dilakukan bisa tidak terkait pengumpulan sertifikat tanah yang analog

⁸⁸ Arif Rahman, Muammar, *Op.cit.*, hal.19

barulah Setelah itu semua dilakukan, pantia melakukan verifikasi data yuridis spasial dan pemilik hak jika telah sesuai maka hasilnya berupa Sertifikat Elektronik akan di kirim ke Email pemilik hak yang telah di berikan ke pantia pendafran sebelumnya. Persyaratan yang harus dibawa adalah sebagai berikut :

- a. Pemilik tanah harus memiliki Email.
- b. Pemegang hak harus memiliki dan menggunakan KTP Elektronik.
- c. Membawa bukti fisik berupa Sertifikat analog.
- d. Melakukan pengesahan melalui tanda tangan Elektronik.

Penjelasan diatas sudah jelas arah bagaimana ketika pemegang hak ingin merubah atau mengalihmediakan Sertifikat yang awalnya analog menjadi sertifikat elektronik.

3. Penerbitan Sertifikat Elektronik dalam rangka layanan pemeliharaan data

Pelaksanaan untuk mengganti Sertifikat analog menjadi Sertifikat Elektronik di jelaskan sebagai berikut :

- a. Datang ke kantor badan pertanahan nasional.
- b. Membawa Sertifikat analog untuk di daftarkan kepada panitia pelaksana.
- c. Panitia melakukan validasi baik data fisik dan data yuridis.
- d. Jika sudah cocok langkah selanjutnya adalah proses pendafaran atau pengantian Sertifikat analog ke Sertifikat Elektronik

dilakukan dalam menu pelayanan pemeliharaan data pada kantor badan pertanahan dan juga dalam link atau situs yang resmi di keluarkan oleh BPN atau dapat datang ke kantor BPN langsung.

- e. Pemohon harus memiliki Email karna hasil penerbitan Sertifikat dalam bentuk Elektronik akan langsung dikirim ke Email pemohon.
- f. Output dari hasil pendaftaran Sertifikat analog setelah semua dilakukan secara Elektronik maka akan di berikan Sertifikat dalam bentuk Elektronik.

Pemerintah memberikan kemudahan dalam melakukan pemeliharaan data ketika masyarakat ingin melakukan pendaftaran tanah atau merubah Sertifikat yang analog menjadi Sertifikat Elektronik. Ada beberapa syarat yang harus di bawa atau di kumpulkan sebelum melakukan Pendaftaran tanah atau mengubah Sertifikat menjadi Elektronik sebagai berikut :

- a. Pemohon harus memiliki Email
- b. Memiliki bukti atau data fisik sampai data yuridis
- c. Memiliki KTP Elektronik
- d. Bersedia melakukan Pendaftaran atau perubahan Sertifikat analog menjadi Elektronik
- e. Sertifikat yang ingin di rubah tidak dalam sengketa di pengadilan

- f. Pemohon dapat mengakses prosesnya dalam situs yang dikirim oleh pantia pelaksana pendaftaran tanah.

Prosedur pendafrtan tanah untuk mendapatkan Sertifikat Elektronik mulai dari penerbitan Sertifikat Elektronik untuk tanah yang belum terdaftar atau pendafrtan tanah pertamakali, penerbitan Sertifikat Elektronik melalui permohonan alih media dan penerbitan Sertifikat Elektronik dalam rangka layanan pemeliharaan data di Kabupaten Cirebon sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan dan untuk pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat tanah Elektronik harus mengacu pada Peratuan Menteri agraria tata ruang kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektonik.

Pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Cirebon memberikan kemudahan dan manfaat diantaranya:⁸⁹

1. Meminimalisir penipuan
2. Meminimalisir calo/mafia tanah
3. Pencegahan korupsi
4. Pencegahan sertipikat ganda
5. Menghemat biaya
6. Mencegah sengketa, konflik dan perkara pertanahan.

⁸⁹ Wawancara dengan Bapak Wahyu, Pegawai Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cirebon, tanggal 30 Mei 2022

Senada dengan Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN (2021) menyatakan bahwa Sertipikat elektronik, akan memberikan pengaruh hal-hal berikut ini, antara lain:

1. Efisiensi

Layanan atas dokumen dokumen elektronik otomatis akan dilakukan secara elektronik, sehingga meningkatkan efisiensi baik pada simpul input, proses maupun output, sehingga akan melahirkan efisiensi waktu layanan.

2. Minimasi pertemuan fisik

Pertemuan fisik yang berkurang akan berdampak pada minimasi biaya transaksi layanan pertanahan.

3. Akuntabilitas dan aksesibilitas

Pencatatan semua aspek pendaftaran tanah secara elektronik akan meningkatkan akuntabilitas sertipikat, dan meningkatkan aksesibilitas informasi

4. Mengurangi intervensi pihak yang tidak berkepentingan;

Semua simpul informasi dilindungi keamanannya, sehingga pemegang hak atas tanah bisa mendeteksi jika terjadi intervensi pada hak atas tanahnya;

5. Kontribusi aktif dalam memperbaiki iklim investasi Indonesia; pengelolaan dokumen pertanahan secara paperless akan memberikan

nilai tinggi pada aspek Registering Property dalam pemeringkatan Ease of Doing Business Indonesia”⁹⁰

Tertib Administrasi dibidang pertahanan adalah bagian dari usaha untuk mendapatkan bentuk dari asas kepastian terlebih kepastian hukum. Aturan sudah meletakan tugas kemudian juga wewenang pada Pemerintah dengan melakukan pendataan dan Pendaftaran tanah yang ada di Indonesia dan untuk masyarakat Pemegang hak untuk dapat melakukan pendaftar tanah yang dikuasainya berdasarkan dengan ketentuan yang berlaku yaitu UUPA. Ketentuan dalam UUPA yaitu pasal 19 mengatur mengenai kepastian subjektif hukum yaitu ketentuan tentang badan hukum dan orang yang menjadi pemegang hak atas tanah (syarat subyektif) dan terkait kepastian objektif berupa batas-batasnya, panjang, letak hingga lebar dalam penguasaannya.⁹¹

Jaminan kepastian hukum hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana dalam Pasal 3 dijelaskan mengenai tujuan pendaftaran tanah, yakni:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

⁹⁰ Mujiburohman, D.A, Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik, *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Volume 7 Nomor 1 Mei 2021, hal.63

⁹¹ Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya, hal.78

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁹²

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit*, *security*, *rechts-zekerheid* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipositifkan, dan menjadi publik.⁹³ Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Menurut Radbruch, ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

1. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah peraturan perundang-undangan.
2. Hukum itu didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti, artinya didasarkan pada kenyataan dan hakim tidak menggunakan penilaiannya sendiri, seperti melalui klausul umum kesopanan dan kemauan baik.

⁹² Muhammad Ilham Arisaputra, dkk., Akuntabilitas Administrasi Pertanahan dalam Penerbitan Sertifikat, *Jurnal Mimbar Hukum*, Volume 29, Nomor 2, Juni 2017, hal.277

⁹³ Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta, hal. 292

3. Kenyataan (fakta) harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
4. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.⁹⁴

Salah satu bentuk jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan adalah dengan adanya bukti kepemilikan hak atas tanah yang disebut sertifikat. Sertipikat memiliki banyak fungsi bagi pemiliknya, dari sekian fungsi yang ada, dapat dikatakan bahwa fungsi utama dan terutama dari sertipikat adalah sebagai alat bukti yang kuat (Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA), karena itu siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat.⁹⁵

Pemberian kepastian hukum atas hak-hak pemilik tanah menjadi hal yang sangat penting. Kepastian hukum kepemilikan tanah diawali dengan produk hukum berupa sertifikat kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah dilakukan untuk melindungi hak-hak masyarakat terhadap kepemilikan tanahnya.⁹⁶ Pemberian kepastian hukum di bidang pertanahan ini, memerlukan tersedianya perangkat hukum

⁹⁴ Sudikno Mertokusumo, 1984, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Liberty, Yogyakarta, hal.107

⁹⁵ Musta'in, Sukarmi, Implementasi Pendaftaran Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dalam Pembagian Waris Dan Permasalahannya di Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 2 Juni 2017, hal.134

⁹⁶ Putri, C. A., Gunarto, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1 Tahun 2018, hal. 268

yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.⁹⁷

Berdasarkan teori kepastian hukum Gustav Radbruch, Ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan pemaknaan kepastian hukum, yakni :

1. Bahwa hukum itu positif atau berupa peraturan perundang-undangan, hukum ini didasarkan pada fakta (*tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan dan mudah diterapkan, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah. Pemaknaan ini pada dasarnya bukan dalam hal untuk membatasi suatu aturan dari stagnansi hukum, namun sepanjang pada tataran penerapan peraturan ini pemberlakuannya masih efektif di masyarakat dan sesuai dengan perkembangan zaman maka peraturan tersebut tidak memiliki urgensi untuk dirubah. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik jelas telah merupakan sebuah hukum positif yang sejak ditetapkan pada 12 Januari 2021 telah tergolong dalam hierarkis peraturan perundang-undangan di Indonesia sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan

⁹⁷ Kuswanto, Akhmad Khisni, Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah Di Badan Pertanahan Nasional/Atr Kabupaten Kudus, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 1, Maret 2017, hal.73

Peraturan Perundang-undangan . Kedudukan Peraturan Menteri yang dibentuk setelah berlakunya undang-undang tersebut, baik yang dibentuk atas dasar perintah peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi maupun yang dibentuk atas dasar kewenangan di bidang urusan pemerintahan tertentu yang ada pada menteri, berkualifikasi sebagai peraturan perundang-undangan.

2. Perumusan hukum yang didasarkan pada fakta (*tatsachen*). Fakta yang dimaksud adalah kondisi-kondisi terkait yang kemudian melatarbelakangi urgensi pembentukan peraturan-peraturan perundang-undangan, hal tersebut kemudian dapat diketahui dengan merujuk pada konsideran dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik. Pada bagian menimbang diuraikan bahwa bahwa untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat, perlu mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik, dimana hasil kegiatan pendaftaran tanah diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik. Sehingga dalam hal ini dapat diketahui bahwa kondisi pelayanan pertanahan saat ini masih membutuhkan peningkatan pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan sinergitas dengan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi. Dimana kemajuan teknologi dan

informasi merupakan salah satu indikator dari modernitas suatu Negara.

3. Fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas dan mudah diterapkan. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan logis sehingga menjadi suatu sistem norma dengan norma lain yang tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik disusun secara terstruktur sesuai dengan teknik penyusunan peraturan, dimulai dari judul, pembukaan yang terdiri atas frasa dengan rahmat Tuhan Yang Maha Esa, jabatan pembentuk peraturan yakni Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, konsideran sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, dasar hukum dimana dalam peraturan ini terdiri atas 14 dasar hukum, setelah itu bagian pembukaan ditutup dengan diktum. Selanjutnya masuk pada bagian batang tubuh yang terdiri atas ketentuan umum (Pasal 1), materi pokok yang diatur (Pasal 2-19), ketentuan peralihan (Pasal 20) dan ketentuan penutup (Pasal 21-22). Setelah uraian batang tubuh peraturan menteri memasuki bagian penutup serta lampiran. Pada bagian lampiran secara detail dipaparkan dan diberi contoh format dokumen elektronik yang terdiri atas bentuk gambar ukur, gambar ruang, peta bidang tanah, peta ruang, surat ukur, gambar denah, surat ukur ruang dan sertipikat elektronik.

4. Hukum positif itu tidak boleh sering berubah. Pemaknaan ini pada dasarnya bukan dalam hal untuk membatasi suatu aturan dari stagnansi hukum, namun sepanjang pada tataran penerapan peraturan ini pemberlakuannya masih efektif di masyarakat dan sesuai dengan perkembangan zaman maka peraturan tersebut tidak memiliki urgensi untuk dirubah. Terkait dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik yang pada tataran penerapan masih pada tahap persiapan untuk segera diberlakukan pada masyarakat umum maka tentunya dalam rentan waktu yang cukup lama peraturan ini tidak akan diubah.

Berdasarkan teori kepastian hukum, aplikasi sentuh tanahku juga dapat memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Dengan adanya kepastian pelayanan melalui Aplikasi Sentuh Tanahku, produk pelayanan pertanahan seperti sertifikat dan beberapa berkas yang dimasukkan di Aplikasi Sentuh Tanahku bisa diakses secara online, sehingga meningkatkan jaminan keaslian sertifikat yang terhubung dengan data pertanahan yang dimiliki oleh Pusat Data dan Informasi Pertanahan dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Pusdatin) Kementerian ATR/BPN. Maka dari itu, hal tersebut bisa menjunjung tinggi pelayanan publik yang melayani dengan kejujuran dan pengelolaan sumber daya dengan tepat, serta pertanggungjawaban kepada publik.⁹⁸

⁹⁸Yola Amanda Putri, dkk, *Op.cit.*, hal. 87

Berdasarkan teori kepastian hukum, sertipikat elektronik dapat menjamin kepastian hukum karena dapat digunakan sebagai pembuktian di pengadilan. Makna sertipikat adalah sebagai alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, serta terjaminnya tertib administrasi dibidang pertanahan menjadi tampak dan dirasakan artinya baik bagi masyarakat maupun pemerintah.⁹⁹ Kekuatan Pembuktian Sertifikat Elektronik berdasarkan Pasal 1 angka 8 Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 dijelaskan mengenai sertipikat elektronik yaitu sebuah hak milik yang tertulis, diterbitkan menggunakan sistem elektronik serta berbentuk dokumen yang tersistem. Mengenai kekuatan sertipikat elektronik penjelasan serupa juga dijelaskan pada Undang-undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik pada pasal 5 ayat (2) adalah bukti kepemilikan yang valid berdasarkan ketetapan hukum acara yang sah di Indonesia.

Bentuk dari sertipikat elektronik sehingga dapat dikatakan sebagai sebuah akta autentik adalah adanya tanda tangan elektronik. Tanda tangan elektronik atau (digital signature) adalah pengganti tanda tangan secara manual yang bersifat elektronik dan mempunyai fungsi yang sama dengan tanda tangan manual. Tanda tangan elektronik merupakan rangkaian (bit) yang diciptakan dengan melakukan komunikasi elektronik dibidang yang

⁹⁹ Wida Wirdaniati, dkk, Model Legalisasi Sertifikasi Tanah Di Perdesaan dan Proyeksi Terhadap Nilai Manfaat Kepemilikan, *Jurnal Hukum Unissula*, Volume 38 No. 2, Agustus, hal.124

akan ditujukan dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional.¹⁰⁰ Berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 19 Tahun 2016. Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, yang dimaksud dengan tanda tangan elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan terasosiasi atau terkait dengan informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat Verifikasi dan Autentikasi. Terasosiasi yang dimaksud adalah informasi Elektronik yang ingin ditanda tangani menjadi data pembuatan tanda tangan Elektronik, sehingga antara tanda tangan Elektronik dan informasi Elektronik yang ditanda tangani menjadi erat hubungannya berarti seperti fungsi kertas.

Berdasarkan uraian diatas disimpulkan bahwa pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Cirebon dapat memberikan suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemiliknya karena memberikan banyak manfaat bagi masyarakat diantaranya yaitu meminimalisir penipuan, meminimalisir calo/mafia tanah, pencegahan korupsi, pencegahan sertipikat ganda, menghemat biaya, mencegah sengketa, konflik dan perkara pertanahan, meminimalkan pertemuan fisik, dan mengurangi intervensi pihak yang tidak berkepentingan. Pelaksanaan pelayanan pertanahan secara elektronik dapat dilakukan melalui aplikasi Sentuh Tanahku. Hasil dari pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik adalah sertipikat elektronik. Sertipikat

¹⁰⁰ Arif Rahman, Muammar, *Op.cit.*, hal. 26

elektronik secara hukum sah digunakan sebagai alat bukti dan dapat memberikan kepastian hukum karena sudah dijamin oleh Peraturan Perundang-undangan, yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik dan Undang-undang Nomor 19 Tahun 2016. Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

B. Kendala dan Solusi dalam Pelaksanaan Peralihan Pelayanan Pendaftaran Tanah Manual Menjadi Elektronik di Kabupaten Cirebon

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah mengamanatkan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk memperoleh tanda bukti berupa sertipikat hak atas tanah sebagai jaminan kepastian hukum dan oleh karena itu sebagai tanggungjawab negara kepada rakyat tentang kepastian hukum di bidang hukum keperdataan hak atas tanah maka pemerintah sekarang terus berusaha memperbaiki dan meningkatkan sistem pendaftaran tanah di Indonesia dalam rangka untuk memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah. Dalam UUPA Pasal 19 selain sebagai landasan diadakannya pendaftaran tanah juga memberikan tekanan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah itu menjadi suatu keharusan/kewajiban

bagi pemerintah agar terjadi tertib administrasi di bidang pertanahan di Indonesia.¹⁰¹

Tantangan bagi BPN untuk menghapus stigma masyarakat bahwa pelayanan BPN bidang Pertanahan merupakan pelayanan yang ruwet, lama, dan syarat dengan Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (KKN) perlu segera diubah. Disisi lain, tuntutan masyarakat akan perbaikan dan peningkatan kualitas pelayanan BPN merupakan kebutuhan yang mendesak. Hal ini ditandai dengan banyaknya keluhan masyarakat terhadap pelayanan pertanahan. Pelayanan yang banyak dikeluhkan masyarakat adalah pelayanan pemberian sertifikat tanah, untuk memperoleh sertifikat sebidang tanah, masyarakat dipungut biaya macam-macam dan urusannya berbelit-belit.¹⁰²

Pelayanan pertanahan termasuk dalam salah satu pelayanan publik yang bermasalah di Indonesia. Pada tahun 2020, Kementerian ATR/BPN menduduki posisi ketiga dengan yaitu sebanyak 10,1% laporan masyarakat se-Indonesia mengajukan laporan pengaduannya ke Ombudsman RI dengan rinciannya 45% penyimpangan prosedur, 42% penundaan berlarut, 7% tidak memberikan pelayanan, dan 6% lainnya. Sebaliknya, pada tahun 2017-2019 Badan Pertanahan Nasional (BPN) menduduki posisi pertama kategori lembaga dengan jumlah pelaporan masyarakat terbanyak di Indonesia. keluhan masyarakat terhadap kualitas pelayanan merupakan salah satu

¹⁰¹ Andi Prajitno A.A., 2018, *Apa dan Siapa PPAT*, Edisi Revisi Ke-2, Putra Media Nusantara, Surabaya, hal.1

¹⁰² Nopika Sari, Efektivitas Pengurusan Pertanahan Berbasis Online Dalam Membantu Kinerja Ppat Melakukan Tugas Jabatannya (Studi Pada Kantor Notaris/Ppat Di Kota Medan), *Tesis Hukum*, Universitas Sumatera Utara Tahun 2018, hal. 3

indikator yang merujuk pada belum maksimalnya pelayanan yang diberikan oleh penyelenggara pelayanan, sehingga hal tersebut dapat menjadi tantangan bagi penyelenggara pelayanan untuk melaksanakan fungsinya dengan baik. Menanggapi banyaknya pengaduan tersebut, Kementerian ATR/BPN berupaya dalam meningkatkan kualitas pelayanan publik bagi Kantor Pertanahan seluruh Indonesia sebagai penyelenggara pelayanan pertanahan di Indonesia.¹⁰³

Pertimbangan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik adalah untuk mewujudkan peningkatan pelayanan pertanahan guna meningkatkan pelayanan publik kepada masyarakat dan indikator kemudahan berusaha, yang ditunjang dengan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik. Selain itu juga untuk mengejar ketertinggalan terhadap negara lain, agar investor dalam negeri tidak pergi keluar negeri maupun investor-investor asing akan tertarik untuk masuk ke Indonesia karena kepastian hukum terjamin, efisiensi waktu terkait dengan proses pembuatan sertipikat tanah, serta praktis untuk mengakses data dokumen elektronik daripada sertipikat elektronik. Dengan terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (ATR/Ka.BPN-RI) Nomor 1 Tahun 2021

¹⁰³ Yola Amanda Putri, dkk, Inovasi Pelayanan Informasi melalui Aplikasi Sentuh Tanahku pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, *Journal of Social and Policy Issues*, Volume 2 Nomor 2 (2022) April- June, hal.86

tentang Sertipikat Elektronik, pemerintah berkeinginan untuk mewujudkan tujuan dari dibentuknya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yaitu modernisasi di dalam hukum agraria.¹⁰⁴

Sistem pendaftaran tanah secara elektronik maupun yang manual atau konvensional di mata hukum tidak terdapat banyak perbedaan, kecuali secara teknis. Sebab sistem pendaftaran, tata cara pendaftaran, hasil dan fungsinya dalam pembuktian hak atas tanah dari pendaftaran tanah elektronik tidak berbeda dengan pendaftaran tanah secara manual (konvensional).¹⁰⁵

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dengan sistem elektronik, pemerintah menjamin perlindungan hukum terhadap produk sertipikat elektronik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk memberikan hak yang memang seharusnya dimiliki oleh pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan. Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:¹⁰⁶

¹⁰⁴ Heru Kuswanto, 2021, *Hukum Pendaftaran Tanah di Era Digital*, Lakeisha, Klaten, hal.96.

¹⁰⁵ Rio Prasetyo, Problematika Yang Muncul Karena Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik, *Jurnal Hukum Bisnis*, Volume 6 Nomor 1, April 2022, hal.795

¹⁰⁶ Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 14.

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

2. Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Berdasarkan teori perlindungan hukum, bentuk Perlindungan hukum preventif terhadap pertanahan adalah sertipikat tanah itu sendiri. Sertipikat merupakan bukti kepemilikan sebuah tanah. Sertipikat elektronik serta data-data pertanahan elektronik yang ada pada bank data BPN telah dijamin perlindungan hukumnya dengan adanya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik jo. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Yang dapat mengakses data dokumen elektronik dari Sertipikat Elektronik hanya yang berwenang dan dalam penyidikan terhadap suatu tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam UU ITE, yang dilakukan berdasarkan ketentuan dalam Hukum Acara Pidana dan ketentuan dalam

UU ITE. Dalam hal penyidikan di bidang Teknologi Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana dimaksud di atas dilakukan dengan perlindungan terhadap privasi, kelancaran layanan publik, kerahasiaan, keutuhan data (integritas data) sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku di Indonesia.¹⁰⁷

Secara yuridis aturan Sertipikat Elektronik memiliki kedudukan hukum yaitu ditinjau dari hukum acara pidana dan kedudukan hukum ditinjau dari hukum acara perdata, dengan penjelasan sebagai berikut:¹⁰⁸

1. Ditinjau Dari Hukum Acara Pidana

Para penegak hukum seperti Polisi, Jaksa dan juga Hakim, memiliki otoritas untuk memberlakukan dan memberdayakan hukum, apa yang terumus dalam hukum merupakan pusat rujukan dalam menjalankan tugas-tugasnya. Hal terkait pembuktian dokumen sertipikat elektronik yang diakui dalam hukum acara pidana terdapat dalam pasal 184 ayat (1) yang menyatakan bahwa alat bukti yang sah adalah keterangan saksi, keterangan ahli, surat, petunjuk dan keterangan terdakwa. Dalam sistem pembuktian hukum acara pidana yang menganut *stelsel negatief wettelijk*, hanya alat-alat bukti yang sah menurut undang-undang yang dapat dipergunakan untuk pembuktian. Pada pasal 184 ayat (1) telah menentukan secara limitatif alat bukti yang sah menurut undang-undang, sehubungan dengan

¹⁰⁷ Rio Prasetyo, *Op.cit.*, hal.799

¹⁰⁸ Muhd Nafan, Kepastian Hukum terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah di Indonesia, *Jurnal Pendidikan Tambusai*, Volume 6 Nomor 1 Tahun 2022, hal.3351

kemajuan era teknologi, telah membuat tatanan sosial dan sistem nilai yang baru, dimana pemerintah mengeluarkan kebijakan untuk mengganti sertipikat tanah berbahan kertas menjadi sertipikat elektronik dalam bentuk dokumen elektronik. sehingga membawa pengaruh dalam tatanan hukum dan sistem peradilan pidana. Dengan diberlakukannya peraturan tentang sertipikat tanah elektronik, ada pengaturan baru tentang alat-alat bukti berupa dokumen elektronik. Selama sertipikat elektronik berasal dari sistem elektronik beroperasi dengan wajar artinya ada kode identitas yang menjelaskan detail pemilikan hak tanah, maka Hakim harus menerima alat bukti elektronik tersebut dalam persidangan. Pasal 5 Permen ATR/BPN menyatakan secara tegas tentang pengakuan atas sertipikat elektronik menjadi alat pembuktian persidangan yang sah. Hal ini menjadi terobosan baru dalam pengembangan alat bukti dalam hukum pembuktian Indonesia. Sehingga, alat bukti ini dapat dijadikan sebagai kekuatan penyelesaian sengketa tanah di persidangan.

2. Ditinjau dari Hukum Acara Perdata

Hukum acara perdata mengatur segala ketentuan yang memberi kesempatan tentang cara yang ditempuh subyek hukum untuk bisa mendapatkan kembali haknya tanpa melanggar hukum. Salah satu proses dalam hukum acara perdata adalah pembuktian. Hukum acara perdata di Indonesia diatur dalam dua produk hukum warisan Belanda, yaitu: HIR (*Herziene Indonesische Reglement*) dan R.Bg

(*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*). Pengaturan alat bukti pada Pasal 1866 HAP sejalan dengan Pasal 164 HIR dan Pasal 284 B.Bg yang menjelaskan 5 (lima) jenis alat bukti yang dapat berbentuk: tulisan, kesaksian, sumpah, pengakuan, dan persangkaan. Berdasarkan hukum acara perdata, keputusan dapat diambil oleh hakim apabila didasarkan pada ketersediaan alat bukti yang sah. Alat yang dianggap sah tersebut adalah mengacu pada yang sudah ditetapkan pada H.I.R dan R.Bg. Namun, saat ini bagaimanapun pengaturan alat bukti telah mengalami perkembangan mengingat mulai digunakannya dokumen digital sebagai bukti hukum yang sah. Dalam hal ini pengaturan sertipikat elektronik yang dihasilkan dengan poses digital mulai pendaftaran sampai penerbitannya. Terlebih peraturan menteri agraria tahun 2021 sudah menjelaskan bahwa sertipikat tanah elektronik dapat dijadikan sebagai bukti hukum yang sah sebagaimana pasal 5 peraturan Menteri tersebut memberikan kekuatan hukum untuk dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam hukum acara dan penambahan jenis alat bukti baru di persidangan, yaitu sertipikat elektronik.

Berdasarkan teori perlindungan hukum, perlindungan hukum represif, yaitu bentuk perlindungan hukum yang arahnya lebih kepada upaya penyelesaian sengketa. Apabila ada pihak yang dirugikan dengan terbitnya sertipikat elektronik, maka dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan disertai dengan bukti-bukti yang kuat. Dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

telah memberikan perlindungan, dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertifikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah 5 tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak yang bersangkutan.¹⁰⁹

Perwujudan transformasi birokrasi Kementerian ATR/BPN untuk meningkatkan kualitas pelayanan pertanahan dibuktikan dengan berkembangnya beberapa inovasi untuk membantu Kantor Pertanahan sebagai pelayanan pertanahan pertama di Indonesia. Inovasi yang dibuat untuk meningkatkan transparansi pelayanan pertanahan yaitu Aplikasi Sentuh Tanahku dengan cakupan penerapan seluruh Indonesia. Aplikasi Sentuh Tanahku merupakan satu-satunya aplikasi yang dapat digunakan oleh Masyarakat Indonesia yang bertujuan untuk memberikan kenyamanan kepada masyarakat sebagai pemohon pelayanan pertanahan untuk mendapatkan pelayanan pada Kantor Pertanahan domisili. Sehingga, pelayanan berbasiskan aplikasi dapat menjadi solusi permasalahan pelayanan publik yang tidak dapat diprediksi pada zaman disrupsi ini.¹¹⁰

Beberapa kelemahan dalam pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah secara elektronik antara lain :

¹⁰⁹ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.94

¹¹⁰ Wardani, A. K., Urgensi Inovasi Pelayanan Bidang Administrasi Publik Di Era Disrupsi, *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*, Volume 6 Nomor 2 Tahun 2019, hal. 30.

1. Pemberlakuan sertipikat elektronik tidak dapat dilaksanakan tanpa adanya data yang akurat dan tepat (valid) mengenai peta bidang tanah di seluruh Indonesia, sehingga tanpa adanya peta bidang tanah secara menyeluruh untuk seluruh bidang tanah di Indonesia baik yang sudah terdaftar maupun belum terdaftar, akan sulit untuk dapat mewujudkan sertipikat elektronik. Maka dari itu Kementerian Agraria dan Tata Ruang terlebih dahulu perlu memastikan ketersediaan dan validitas data dan peta bidang tanah di seluruh Indonesia.
2. Validitas bidang tanah di Indonesia dari aspek yuridis dan aspek fisik tanah belum sepenuhnya dapat diwujudkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Hal ini terbukti dengan masih banyaknya konflik, perkara, dan sengketa pertanahan yang terjadi karena tumpang tindih sertipikat hak atas tanah. Dengan adanya tumpang tindih sertipikat hak atas tanah maka sulit menentukan pihak yang valid untuk didaftarkan dalam basis data pertanahan.
3. Validitas data kepemilikan tanah di Indonesia tidak hanya tergantung hanya pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang, karena terdapat keterkaitan dengan lembaga lain yang akan turut mempengaruhi validitas data pertanahan misalnya data dari kependudukan dan catatan sipil. Validitas terkait dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) juga perlu diperhatikan karena proses pendaftaran tanah akan berkaitan dengan penerimaan negara baik dalam bentuk PBB maupun dalam bentuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Oleh karena itu, data-data antar lembaga-lembaga tersebut harus dipastikan valid dan terintegrasi.¹¹¹

Pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik disamping memiliki kelemahan juga memiliki beberapa kendala. Kendala yang terjadi di Kabupaten Cirebon yaitu:¹¹²

1. Pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik tidak akan dapat dipisahkan dengan masyarakat di mana hukum diberlakukan sehingga pemahaman masyarakat dan keadaan masyarakat menjadi salah satu faktor penting yang harus diperhatikan dalam pemberlakuan penerbitan sertipikat elektronik. Belum semua masyarakat Indonesia paham tentang teknologi dan tata cara penerbitan sertipikat elektronik, perlu dipahami oleh masyarakat termasuk kesiapan masyarakat untuk menerima keberadaan sertipikat elektronik. Di Kabupaten Cirebon banyak masyarakat yang belum mengetahui adanya sertipikat elektronik, sebagian yang sudah mengetahui menganggap bahwa proses pendaftaran tanah dengan cara elektronik justru lebih rumit. Selain itu banyak masyarakat juga yang masih gptek dan tidak semua masyarakat memiliki smartphone, sehingga menganggap pendaftaran elektronik akan lebih sulit dan menghabiskan uang.
2. Kurangnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya pendataan bagi proses penerbitan sertipikat, sehingga masyarakat terkesan cenderung

¹¹¹ Rio Prasetyo, *Op.cit.*, hal.797

¹¹² Wawancara dengan Bapak Wahyu, Pegawai Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cirebon, tanggal 30 Mei 2022

meremehkan kelengkapan berkas permohonan. Selain itu bukti kepemilikan tanah yang diperoleh amat minim, sehingga perlu dengan pernyataan dan kesaksian-kesaksian.

3. Kurang siapnya sumber daya manusia (SDM) pelaksana pendaftaran tanah dan perangkat-perangkat serta data-data yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan belum terintegrasi.
4. Belum meratanya jaringan internet, terutama di daerah pelosok
5. Belum semua tanah di Indonesia telah dipetakan dan didaftarkan;
6. Penggunaan Aplikasi Sentuh Tanahku oleh Kantor Pertanahan mengalami kendala karena tidak menggunakan metode “jemput bola” di dalamnya, melainkan hanya menggunakan sosial media sebagai penunjang dari fase uji publik Aplikasi Sentuh Tanahku. Dalam penggunaan Inovasi Aplikasi Sentuh Tanahku, terdapat beberapa kerumitan dari penggunaan Aplikasi Sentuh Tanahku bagi Masyarakat. Kerumitan dari penggunaannya berkenaan dengan pengaksesan Fitur Locketku untuk pelayanan pertanahan pertama dengan mengumpulkan berkas ke Kantor Pertanahan. Kerumitan pengaksesan Locketku dirasakan oleh Masyarakat berkaitan dengan terhentinya proses pemberkasan dan kendala login dalam Fitur Locketku.¹¹³ Selain itu, kerumitan untuk mengoperasikan Fitur Locketku juga diraskaan oleh Petugas Locket Pendaftaran di Kantor Pertanahan mengenai terbatasnya karakter untuk kolom pesan kepada pemohon

¹¹³ Wawancara dengan Bapak Eko, Masyarakat di Kabupaten Cirebon, tanggal 14 April 2022

berkaitan dengan kekurangan berkas, sehingga petugas harus menelpon pemohon secara langsung.¹¹⁴

Solusi yang dapat dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala diatas antara lain yaitu :

1. Kementerian ATR/BPN untuk menghadapi permasalahan ini, tentunya harus secara perlahan dan bertahap menanggulangnya, misalnya dengan melakukan sosialisasi dengan memperkenalkan makna digitalisasi, mensosialisasikan guna, manfaat serta fungsi el-sertipikat bahkan mengedukasi secara detail bagaimana cara penggunaan digitalisasi sertipikat tanah elektronik ini, baik dari kalangan modern bahkan hingga kalangan masyarakat di pelosok terpencil sekalipun. Sehingga masyarakat paham pentingnya pendaftaran tanah serta tahu bahwa pendaftaran tanah secara elektronik justru mempermudah masyarakat serta menghemat biaya pengurusan.
2. Untuk mengatasi minimnya bukti kepemilikan tanah yang diperoleh, maka dibuatkan surat keterangan dari kepala desa setempat yang bisa menguatkan bukti kelengkapan yang belum tersedia.
3. Memberikan training dan mengadakan workshop untuk para pelaksana yang ada di Kantor Pertanahan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
4. Bekerja sama dengan perusahaan provider agar membantu pemerataan jaringan internet di seluruh Kabupaten.

¹¹⁴ Wawancara dengan Bapak Wahyu, Pegawai Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cirebon, tanggal 30 Mei 2022

5. Mempercepat update data pertanahan.
6. Memperbaiki aplikasi sentuh tanahku serta memperkuat keamanannya agar tidak mudah diretas oleh pihak yang tidak bertanggungjawab.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dengan sistem elektronik, pemerintah menjamin perlindungan hukum terhadap produk sertipikat elektronik yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Sertipikat elektronik yang diterbitkan melalui sistem elektronik akan disahkan dengan tanda tangan elektronik sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Sertipikat elektronik ini dilengkapi dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB), yaitu Single ID yang menjadi referensi seluruh kegiatan pendaftaran tanah. Nomor identifikasi ini berada di bagian atas. Berdasarkan keterangan sertipikat elektronik memiliki kode unik (hash code) atas dokumen yang diterbitkan dan disambungkan dengan edisi penerbitan dokumen elektronik. Selain itu pada sertipikat juga terdapat QR Code yang digunakan untuk mengakses informasi langsung sertipikat elektronik melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Perbedaan sertipikat elektronik dengan dokumen kertas adalah sertipikat ini dilengkapi pola garis halus bergelombang yang menjadi latar belakangnya yang disebut pola pelayanan yang berkelanjutan. Lalu ada logo kementerian ATR/BPN ditempatkan di tengah, ditambah pola tulisan berwarna merah pada sisi kiri dokumen. Sertipikat elektronik juga dilengkapi tanda tangan elektronik, Kementerian ATR/BPN menyebut tanda

tangan elektronik ini memiliki desain klasi modern, yaitu bentuk spesimen tanda tangan dilengkapi cap kantor pertanahan. Logo Kementerian ATR/BPN ditempatkan di sisi kiri atas, sejajar dengan lambang Garuda. Kemudian di dalam sertipikat juga terdapat hak, larangan dan tanggung jawab (RRR), juga terdapat gambar bidang tanah dilengkapi dengan surat ukur dan QRCode menuju surat ukur elektronik. Lalu di bagian bawah terdapat informasi berisikan pengetahuan terkait ketentuan dokumen elektronik kepada pemegang sertipikat. Kementerian ATR/BPN juga mencantumkan lambang BSrE (Badan Sertifikasi Elektronik) yaitu instansi penyelenggara tanda tangan elektronik di bagian kanan bawah sertipikat.¹¹⁵

Sertipikat hak atas tanah elektronik menggunakan two-factor authenticatio (2FA) atau dua langkah verifikasi dan tanda tangan elektronik menggunakan certificate authority oleh Badan Sertifikasi Elektronik (BSrE) sehingga terjamin keamanannya. Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), Tanda Tangan Elektronik oleh Pejabat BPN yang berwenang tersebut memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sah. Perlindungan hukum dan keamanan Sertipikat Elektronik, dokumen elektronik, serta data-data pertanahan elektronik yang ada pada bank data BPN telah dijamin juga dengan adanya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik jo. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008

¹¹⁵ Rio Prasetio, *Op.cit.*, hal. 799

tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Yang dapat mengakses data dokumen elektronik dari Sertipikat Elektronik hanya yang berwenang dan dalam penyidikan terhadap suatu tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam UU ITE, yang dilakukan berdasarkan ketentuan dalam Hukum Acara Pidana dan ketentuan dalam UU ITE. Dalam hal penyidikan di bidang Teknologi Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana dimaksud di atas dilakukan dengan perlindungan terhadap privasi, kelancaran layanan publik, kerahasiaan, keutuhan data (integritas data) sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku di Indonesia.

Mengenai keamanan dari penggunaan Sertipikat-el lebih bisa menghindari penggandaan, tidak bisa disangkal dan dipalsukan. Penyimpanan data ada pada bank data BPN-RI dan pada saat penandatanganan digital oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI) yang berwenang dilakukan di dalam sertipikat elektronik, operasi kriptografi melekatkan sertipikat digital dan dokumen yang akan ditandatangani dalam sebuah kode yang unik (hashcode). Sehingga keamanan data dokumen elektronik dapat dijamin karena proses pengamanan informasi sertipikat elektronik menggunakan teknologi persandian, seperti kriptografi oleh Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN).³ Fungsi tanda tangan elektronik adalah sebagai alat otentifikasi dokumen yaitu dokumen digital tersebut memang dikeluarkan melalui sistem elektronik ATR/BPN dan tidak terdapat perubahan sejak dokumen tersebut ditandatangani secara elektronik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik menjadi perbincangan di masyarakat dan menuai pro dan kontra. Sebagian masyarakat menerima peraturan ini sebagai bentuk peningkatan pelayanan pelayanan pertanahan dalam hal efisiensi waktu dan diharapkan akan memberikan kepastian hukum, keamanan dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Namun tidak sedikit masyarakat yang menanggapi peraturan ini terkesan terburu-buru dan belum didukung persiapan yang matang, yang memungkinkan terjadinya ketidakamanan data pendaftaran tanah dan ketidakpastian hak atas tanah.¹¹⁶

Berdasarkan uraian diatas disimpulkan bahwa, masih banyak kendala dalam Pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Cirebon, diantaranya adalah kurangnya pemahaman masyarakat tentang sertipikat elektronik, kurangnya kelengkapan berkas, kurang siapnya SDM pelaksana, belum meratanya jaringan internet, dan belum ratanya pemetaan tanah. Solusi yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan sosialisasi terhadap masyarakat, memberikan training dan worksop kepada pegawai BPN dan PPAT, bekerjasama dengan provider untuk pemerataan jaringan, mempercepat update dan kewanaman sistem pertanahan serta memperbaiki aplikasi sentuh tanahku serta memperkuat keamanannya agar tidak mudah diretas oleh pihak yang tidak bertanggungjawab.

¹¹⁶ *Ibid.*, hal. 789

C. Contoh Akta PPAT

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

RICKY GUNTARA, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA KABUPATEN SEMARANG

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 803/KEP-17.3/X/2013

Tanggal 21 Oktober 2013

Jl. Palagan No. 49. B KABUPATEN SEMARANG

Telp/Fax (024) 76921712 / 082134755534 / 081390999391

AKTA JUAL BELI

Nomor : 04/2021.

Lembar pertama

-Pada hari ini Kamis, tanggal sembilanbelas bulan Januari tahun duaribu duadua(19-01-2022). -----

hadir dihadapan saya **RICKY GUNTARA Sarjana Hukum,**

Magister Kenotariatan, yang berdasarkan Surat Keputusan

Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 21 Oktober 2013

Nomor 803/KEP-17.3/X/2013 diangkat sebagai Pejabat

Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal 7

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Semarang dan

berkantor di Jalan Palagan Nomor 49.B Kabupaten Semarang,

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, kenal dan akan

disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. Tuan BAGUS KURNIAWAN, lahir di Kabupaten Semarang,

pada tanggal duabelas Maret seribu sembilanratus enampuluh (12-03-1960), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Babadan Gedanganak, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Kelurahan Gedanganak, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322191135600001, menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud dalam akta ini telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang turut hadir dan menandatangani Akta ini, yaitu **Nyonya RAISA ANDRIANA**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal sepuluh Agustus seribu sembilanratus enampuluh lima (10-08-1965), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut di atas, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3322112308650001. -----
selaku Penjual, selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**". -----

II. Tuan HAMISH DAUD, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal duapuluh dua Agustus seribu sembilanratus tujuh puluh empat (22-08-1974), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Talok, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan Watuagung, Kecamatan Tuntang, Kabupaten Semarang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 332201356740001. -----
selaku Pembeli, selanjutnya disebut "**Pihak Kedua**". -----

Para Penghadap dikenal oleh saya PPAT dari identitasnya.---
 Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak
 Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari
 Pihak Pertama : -----

Hak Milik 0356/ Bergas atas sebidang tanah sebagaimana
 diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25/11/2002, Nomor
 123/2002, terdaftar atas nama **BAGUS KURNIAWAN** dengan
 Luas Hasil Ukur \pm 593 M² (kurang lebih limaratus
 sembilanpuluh tiga meter persegi), dengan Nomor Identifikasi
 Bidang Tanah (NIB) 11.07.06.17.00400, dan Surat
 Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan
 (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.056.014.014-
 0009.0, terdaftar atas nama BAGUS KURNIAWAN, terletak di ;

-Provinsi : Jawa Tengah; -----

-Kabupaten : Semarang; -----

-Kecamatan : Tuntang ; -----

-Desa : Delik ; -----

-Keadaan tanah : Pekarangan kosong ; -----

-Jual beli ini meliputi pula : -----

Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada di
 atasnya. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini
 disebut **“Obyek Jual Beli”**.-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga **Rp. 500.000.000, --**
(limaratus juta Rupiah). -----

Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----

- b. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut: -----

Pasal 1

Mulai hari ini Obyek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Obyek Jual Beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

Pasal 2

Pihak Pertama menjamin, bahwa Obyek Jual Beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

Pasal 3

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini

kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.-----

Pasal 4

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Obyek Jual Beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

Pasal 5

Pajak Bumi dan Bangunan untuk obyek Jual Beli ini sampai dengan tahun 2020 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan mulai tahun 2021 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Pasal 6

Para pihak menjamin mengenai kebenaran identitas para pihak yang diberikan berdasarkan akta ini dan menjamin bahwa surat tanda bukti hak tanahnya adalah satu-satunya yang sah dan tidak palsu. Sehubungan dengan hal tersebut para pihak menyatakan dengan tegas membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal-

hal tersebut.-----

Pasal 7

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Jawa Tengah. -----

Pasal 8

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nyonya DWI AMALIA, Sarjana Hukum, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT, bertempat tinggal di Ambarawa, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kecamatan Ambarawa, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., --
- Untuk sementara berada di Kabupaten Semarang-----

2. Nyonya MULIA IRWANA, Sarjana Ekonomi lahir di Kediri, pada tanggal 08 Juni 1969, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Lingkungan Krajan, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Wujil, Kecamatan Bergas, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322134806690003. -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan,

maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

(BAGUS KURNIAWAN)

(SONY SEPTIAN)

Persetujuan Istri

(RAISA ANDRIANA)

Saksi

Saksi

(DWI AMALIA)

(MULIA IRWANA)

Pejabat Pembuat Akta Tanah

(RICKY GUNTARA, S.H., M.Kn)

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, maka simpulan penulis dalam penelitian ini adalah :

1. Pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Cirebon dapat memberikan banyak manfaat bagi masyarakat diantaranya yaitu meminimalisir penipuan, meminimalisir calo/mafia tanah, pencegahan korupsi, pencegahan sertipikat ganda, menghemat biaya, mencegah sengketa, konflik dan perkara pertanahan, meminimalkan pertemuan fisik, dan mengurangi intervensi pihak yang tidak berkepentingan. Pelaksanaan pelayanan pertanahan secara elektronik dapat dilakukan melalui aplikasi Sentuh Tanahku. Hasil dari pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik adalah sertipikat elektronik. Sertipikat elektronik secara hukum sah digunakan sebagai alat bukti dan dapat memberikan kepastian hukum karena sudah dijamin oleh Peraturan Perundang-undangan, yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik dan Undang-undang Nomor 19 Tahun 2016. Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

2. Kendala dalam pelaksanaan peralihan pelayanan pendaftaran tanah manual menjadi elektronik di Kabupaten Cirebon yaitu kurangnya pemahaman masyarakat tentang sertipikat elektronik, kurangnya kelengkapan berkas, kurang siapnya SDM pelaksana, belum meratanya jaringan internet, dan belum ratanya pemetaan tanah. Adapun solusi yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan sosialisasi terhadap masyarakat, memberikan training dan worksop kepada pegawai BPN dan PPAT, bekerjasama dengan provider untuk pemerataan jaringan, mempercepat update dan kewanatan sistem pertanahan serta memperbaiki aplikasi sentuh tanahku serta memperkuat keamanannya agar tidak mudah diretas oleh pihak yang tidak bertanggungjawab.

B. Saran

Berdasarkan simpulan diatas, maka saran penulis dalam penelitian ini adalah :

1. Pemerintah hendaknya lebih gencar melakukan sosialisasi kepada masyarakat umum dan PPAT mengenai sertipikat elektronik beserta tata cara pendaftarannya agar mendapatkan pemahaman bahwa dengan menggunakan sertipikat elektronik akan dapat lebih terjamin kepastian hukum.
2. PPAT hendaknya bersifat terbuka dan cepat mempelajari terhadap perkembangan teknologi, terutama yang berkaitan dengan

perkerjanya dengan pertanahan, karena PPAT memegang tanggungjawab yang sangat besar.

3. Masyarakat hendaknya juga memiliki pola berfikir yang terbuka terhadap perkembangan teknologi, serta ikut aktif dalam kegiatan sosialisasi yang dilakukan pemerintah, hal ini agar masyarakat tidak dirugikan di kemudian hari.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Al-Qur'an Surah *Al-Anbiya* Ayat 105

Al-Qur'an Surah *Hud* Ayat 61

B. Buku

Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar

Ahmad Sulchan dan Anies Ayu Rahmawati, 2019, *Kebijakan Pemerintah Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap(PTSL)*, Sint Publising, Semarang.

Adrian Sutedi, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

_____, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta

Ali Achmad Chomzah, 2003. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III- Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV- Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta,

Andi Prajitno A.A., 2018, *Apa dan Siapa PPAT*, Edisi Revisi Ke-2, Putra Media Nusantara, Surabaya.

Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta.

AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.

Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung.

Bambang Sunggono, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Boedi, Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta.

Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hal. 59.

Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality Yogyakarta.

- Effendi Perangin, 1996, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- _____, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendaaygunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta.
- H. Hadari Nawawi, 2000, *Penelitian Terapan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- H. Hadari, HM. Martini Hadari, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Herman Hermit, 2009, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Heru Kuswanto, 2021, *Hukum Pendaftaran Tanah di Era Digital*, Lakeisha, Klaten, hal.96.
- Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya.
- Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta.
- John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Maria S.W Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.
- Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah (Ed. Rev)*, Mandar Maju, Medan.
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Mukti Fajar ND. dan Yulianto Achmad, 2012, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Munir, 2006, *Manajemen Pelayanan Umum*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008. *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1998, *Metode Penulisan Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang.
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta.

- Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung.
- Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta.
- Sudarsono, 2010, *Kamus Hukum Edisi Terbaru*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 1984, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Liberty, Yogyakarta.
- _____, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta .
- Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Wantjik Saleh, 1997, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta

C. Jurnal dan Penelitian

- Aa Muhammadiyah Insany, Analisis Kendala Implementasi Peraturan Menteri ATR / Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik, *MulawarmanLaw Review*, Volume 6 Issue 2, December 2021
- Arif Rahman, Muammar, Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah, *Juridica: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Volume 3 Nomor 1 November 2021.
- Candya Upavata, dkk, Urgensi Sistem Pengamanan Pada Sertifikat Tanah Digital, *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Volume 2 Nomor 9 (September 2021)
- Dian Aries, Transformasi dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik, *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Volume 7 Nomor 1 Mei 2021.
- Fakhrul Rozi Yamali dan Ririn Noviyanti Putri, Dampak Covid-19 terhadap Ekonomi Indonesia, *Ekonomis: Journal of Economics and Business*, Volume 4 Nomor 2 Tahun 2020.
- Imas Novita Juaningsih, Analisis Kebijakan PHK bagi Para Pekerja pada Masa Pandemi Covid-19 di Indonesia, *Adalah : Buletin Hukum & Keadilan*, Volume 4 Nomor 1 Tahun 2020.

- Iwan Permadi, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum, *Jurnal Yustisia*, Vol. 5 No. 2 Mei - Agustus 2016, Malang.
- Kuswanto, Akhmad Khisni, Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah Di Badan Pertanahan Nasional/Atr Kabupaten Kudus, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 1, Maret 2017.
- Muhammad Ilham Arisaputra, dkk., Akuntabilitas Administrasi Pertanahan dalam Penerbitan Sertifikat, *Jurnal Mimbar Hukum*, Volume 29, Nomor 2, Juni 2017.
- Muhd Nafan, Kepastian Hukum terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah di Indonesia, *Jurnal Pendidikan Tambusai*, Volume 6 Nomor 1 Tahun 2022.
- Mujiburohman, D.A, Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik, *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Volume 7 Nomor 1 Mei 2021.
- Musta'in, Sukarmi, Implementasi Pendaftaran Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dalam Pembagian Waris Dan Permasalahannya di Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 2 Juni 2017.
- Ni Made Rian Ayu Sumardani¹, I Nyoman Bagiastra, *Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik . Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 06 No. 02 Agustus 2021.
- Nopika Sari, Efektivitas Pengurusan Pertanahan Berbasis Online Dalam Membantu Kinerja Ppat Melakukan Tugas Jabatannya (Studi Pada Kantor Notaris/Ppat Di Kota Medan), *Tesis Hukum*, Universitas Sumatera Utara Tahun 2018.
- Putri Bahagia Ningrum, Kami Hartono, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 Studi di Kabupaten Semarang, Prosiding, *Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)* 4, Oktober 2020.
- Putri, C. A., Gunarto, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Vol. 5, Nomor (1) Tahun 2018.
- Rio Prasetyo, Problematika Yang Muncul Karena Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik, *Jurnal Hukum Bisnis*, Volume 6 Nomor 1, April 2022.
- Satino Mulyadi, 2019, "Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda" *Jurnal Yuridis* , Vol. 6 No. 1, Juni 2019
- Syarifah Lia, Lathifah Hanim, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (Shm) Atas

Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Jurnal Akta*, Vol. 4. No. 1, Maret 2017: 33 – 36, Unissula, Semarang

Syukur, Abdullah, 1987, *Kumpulan Makalah "Study Implementasi Latar Belakang Konsep Pendekatan Dan Relevansinya Dalam Pembangunan"*, Persadi, Ujung Pandang.

Venti Eka Satya, Strategi Indonesia Menghadapi Revolusi Industri 4.0, *Jurnal Info Singkat*, Volume 10 Nomor 9 Tahun 2018.

Wardani, A. K., Urgensi Inovasi Pelayanan Bidang Administrasi Publik Di Era Disrupsi, *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*, Volume 6 Nomor 2 Tahun 2019.

Wida Wirdaniati, dkk, Model Legalisasi Sertifikasi Tanah Di Perdesaan dan Proyeksi Terhadap Nilai Manfaat Kepemilikan, *Jurnal Hukum Unissula*, Volume 38 No. 2, Agustus.

Widiasih, Kewenangan Notaris dalam Mensertifikasi Transaksi yang Dilakukan Secara Elektronik (Cyber Notary), *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 5, Nomor (1).

Yani Pujiwati dkk, 1999, Pendaftaran Tanah Negara berdasarkan PP24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Sosiohumaniora*, Volume 1 Nomor 1.

Yola Amanda Putri, dkk, Inovasi Pelayanan Informasi melalui Aplikasi Sentuh Tanahku pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, *Journal of Social and Policy Issues*, Volume 2 Nomor 2 (2022) April- June.

Yulia Rumanti, Peranan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah-Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Bolaang Mongondow Sulawesi Utara, *Tesis Hukum*, UNIDIP, Semarang, tahun 2010

D. Peraturan Perundang – Undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 .

Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 Perubahan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.

Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Petunjuk Teknis Nomor 5/Juknis-100.Hk.02/Viii/2021 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Dan Tata Ruang Secara Elektronik.

E. Internet

<https://www.cirebonkab.go.id/>

<https://www.radarcirebon.com/>

<https://economy.okezone.com/> .

<https://kfmap.asia/>

