

**KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
ELEKTRONIK DALAM HUKUM PERTANAHAN
DI INDONESIA**

TESIS



Oleh :

Nofa Isnan Hadi

NIM : 21301900144

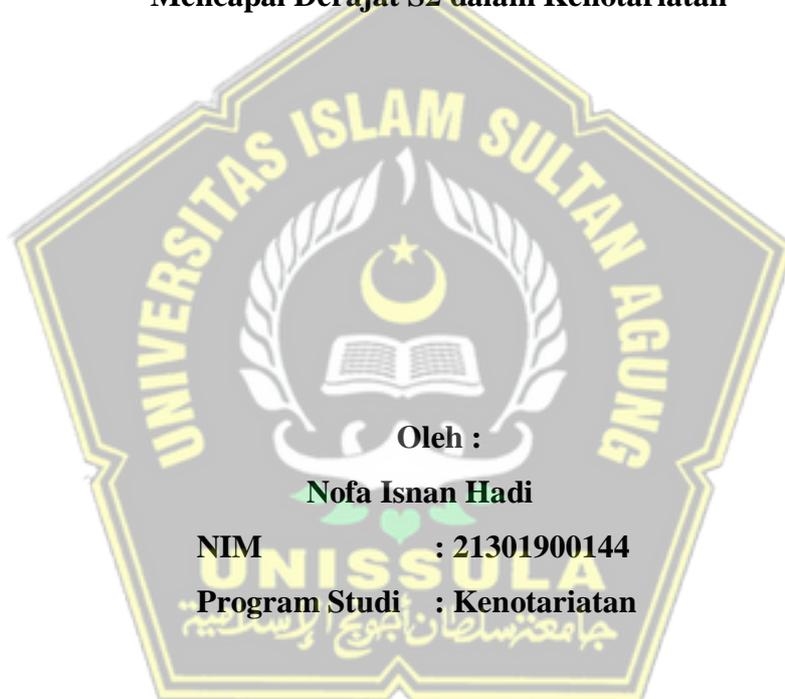
Program Studi : Kenotariatan

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

**KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
ELEKTRONIK DALAM HUKUM PERTANAHAN
DI INDONESIA**

TESIS

**Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Guna
Mencapai Derajat S2 dalam Kenotariatan**



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

**KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
ELEKTRONIK DALAM HUKUM PERTANAHAN
DI INDONESIA**

TESIS

Oleh :

Nofa Isnan Hadi

NIM : 21301900144

Program Studi : Kenotariatan

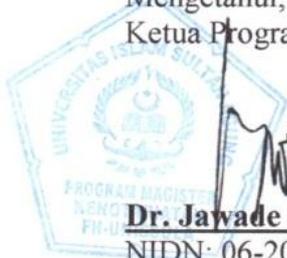
Disetujui oleh:

Pembimbing
Tanggal,



Dr. H. D. Djunaedi, S.H., Sp.N
NIDK: 88-9782-3420

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 06-2004-6701

**KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
ELEKTRONIK DALAM HUKUM PERTANAHAN
DI INDONESIA**

TESIS

Oleh :

Nofa Isnan Hadi

NIM : 21301900144

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal **30 Agustus 2022**
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji
Ketua,

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

NIDN: 06-2004-6701

Anggota

Dr. H. Djazaedi, S.H., S.P.N.

NIDK: 88-9782-3420

Anggota

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

NIDK: 8954100020

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))

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

NIDN: 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nofa Isnan Hadi
NIM. : 21301900144
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik dalam Hukum Pertanahan di Indonesia.” 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, 2022

Yang Menyatakan



Nofa Isnan Hadi
21301900144

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nofa Isnan Hadi
NIM. : 21301900144
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

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

“Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik dalam Hukum Pertanahan di Indonesia.”

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, 2022

Yang Menyatakan



Nofa Isnan Hadi
21301900144

*Coret yang tidak perlu

MOTTO

*“Dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti dimintai
pertanggung jawaban-Nya.*

(Q.S Al-Isra’: 34)

PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum ini kupersembahkan untuk :

- Keluarga tercinta yang telah memberikan do’a, semangat dan selalu menemani penulis.
- Saudara penulis yang penulis sayangi atas doa dan semangatnya.
- Sahabat-sahabat penulis yang setia sampai titik darah penghabisan.
- Semuanya yang memberikan semangat dan inspirasi kepada penulis.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik dalam Hukum Pertanahan di Indonesia.”.

Penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak atas segala bantuan, bimbingan, dorongan dan semangat kepada penulis selama ini, sehingga tesis ini terwujud. Untuk itu pada kesempatan ini penulis sampaikan segala rasa hormat dan ucapan banyak terima kasih kepada:

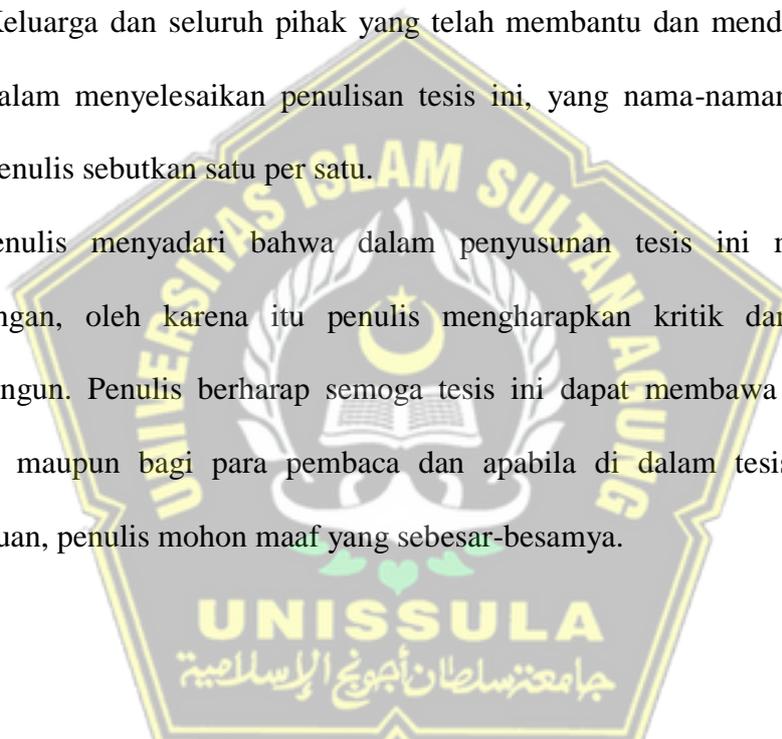
1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. H.Djunaedi, S.H.,Sp.N selaku pembimbing yang senantiasa rneluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal hingga selesainya penulisan Tesis ini.
5. Bapak/Ibu Dosen dan seluruh staff 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. Teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. 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

Permasalahan bukti kepemilikan hak atas tanah di Indonesia mendorong pemerintah terus berinovasi dalam menerbitkan Sertipikat hak milik. Inovasi yang dilakukan adalah mengubah dari Sertipikat analog menjadi elektronik. Sebagaimana Peraturan Menteri ATR/BPN tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Kepastian hukum sertipikat hak atas tanah elektronik dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia 2). Kendala dan solusi dalam penerapan pembuatan sertipikat tanah berbasis elektronik di Indonesia.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah penelitian deskriptif analitis. Jenis data menggunakan data sekunder yang bersumber dari studi pustaka. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif.

Hasil penelitian disimpulkan : 1). Kepastian hukum sertipikat hak atas tanah elektronik dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia yaitu sebagai urgensi dari diselenggarakannya pendaftaran tanah. Tujuan akhir dari proses pendaftaran tanah adalah terbitnya dokumen tanda bukti hak atas kepemilikan tanah yang kemudian disebut dengan sertipikat. Sertipikat tanah elektronik sebagai bukti kepemilikan elektronik yang diakui oleh UU ITE khususnya yang diatur dalam Pasal 6. Dari segi validitas dan kepastian hukum tidak ada persoalan apalagi juga sudah dikuatkan dalam Pasal 5 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021. Kepastian hukum Sertipikat elektronik dalam bentuk dokumen elektronik dapat dikategorikan sebagai alat bukti elektronik yang memiliki kekuatan pembuktian yang disamakan dengan alat bukti surat/tulisan yang dibuat di atas kertas dan hasil cetaknya sebagai bentuk pembuktian sah. Hal ini merupakan rujukan legitimasi kedudukan Sertipikat elektronik untuk dapat dipergunakan sebagai bukti di persidangan sepanjang data yang tersimpan dalam sistem elektronik tidak ada yang berubah (dijamin keutuhannya) sesuai yang ada di buku tanah. 2). Kendala dalam penerapan pembuatan sertipikat tanah berbasis elektronik di Indonesia adalah belum lengkapnya basis data pertanahan, masih terdapat permasalahan kependudukan seperti E-KTP, adanya peraturan Perundang-undangan yang masih belum sinkron, terbatasnya akses internet untuk mengakses sertipikat elektronik, kurangnya sosialisasi sertipikat elektronik dari Pemerintah. Solusi yang dapat dilakukan adalah mensinkronisasi dan melengkapi basis data pertanahan, menyelesaikan masalah kependudukan, mengkaji dan mengsinkronisasi beberapa peraturan Perundang-undangan yang terkait dengan sertipikat tanah, mengoptimalkan akses internet di seluruh Indonesia hingga sampai ke pelosok desa, melakukan sosialisasi kepada masyarakat.

Kata Kunci : *Kepastian Hukum, Sertipikat Elektronik, Pendaftaran Tanah*

ABSTRACT

The problem of proof of ownership of land rights in Indonesia encourages the government to continue to innovate in issuing certificates of property rights. The innovation is changing from analogue certificates to electronic certificates. As the Regulation of the Minister of ATR/BPN in 2021 regarding Electronic Certificates. The purpose of this study is to analyze: 1) Legal certainty of electronic land title certificates in land registration law in Indonesia 2). Constraints and solutions in the application of electronic-based land certificates in Indonesia.

The approach method used in this research is a normative juridical approach. The specification of the research used is descriptive analytical research. This type of data uses secondary data sourced from literature studies. The data analysis method used in this research is qualitative data analysis.

The results of the study concluded: 1). The legal certainty of electronic land rights certificates in land registration law in Indonesia is the urgency of holding land registration. The ultimate goal of the land registration process is the issuance of a document proof of land ownership rights which is then called a certificate. Electronic land certificates as evidence of electronic ownership recognized by the ITE Law, especially those regulated in Article 6. In terms of legal validity and certainty there is no problem, especially since it has been confirmed in Article 5 of the Minister of ATR/BPN Regulation Number 1 of 2021. Legal certainty Electronic certificates in the form of electronic documents can be categorized as electronic evidence which has the strength of proof that is the same as letter/written evidence made on paper and the printout is a form of valid proof. This is a reference to the legitimacy of the position of the electronic certificate to be used as evidence in court as long as the data stored in the electronic system has not changed (guaranteed its integrity) according to what is in the land book. 2). Constraints in the application of electronic-based land certificates in Indonesia are the incomplete land database, there are still population problems such as E-KTP, laws and regulations that are still not synchronized, limited internet access to access electronic certificates, lack of socialization of electronic certificates from the government. . The solutions that can be done are synchronizing and completing the land database, solving population problems, reviewing and synchronizing several laws and regulations related to land certificates, optimizing internet access throughout Indonesia to remote villages, conducting socialization to the community.

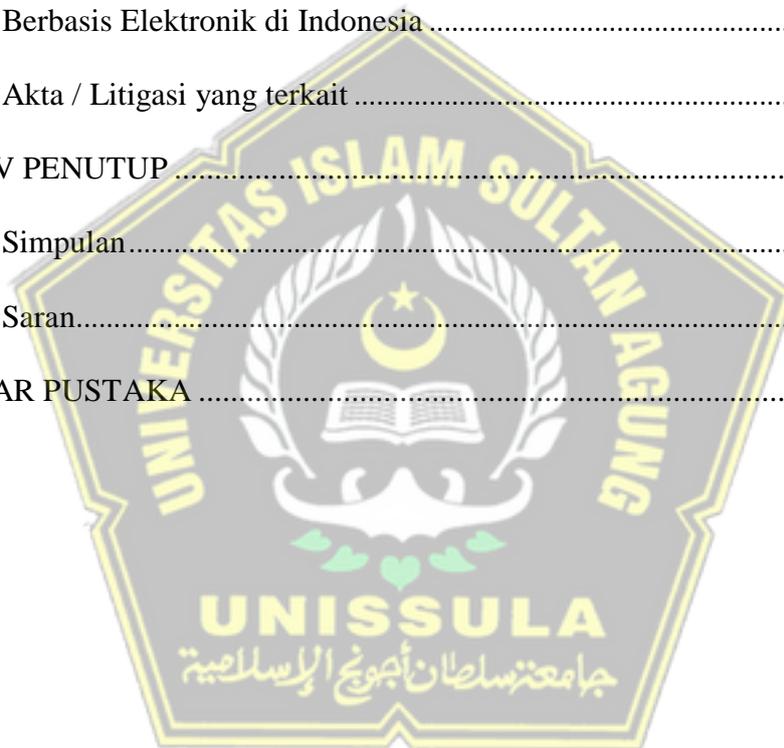
Keywords: *Legal Certainty, Electronic Certificate, Land Registration*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
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.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Konseptual	10
F. Kerangka Teoritis	13
1. Teori Kepastian Hukum.....	14
2. Teori Perlindungan Hukum	17
G. Metode Penelitian.....	18

1. Metode Pendekatan.....	19
2. Spesifikasi Penelitian.....	19
3. Jenis dan Sumber Data	20
4. Metode Pengumpulan data	22
5. Metode Analisis Data	22
H. Sistematika Penulisan.....	22
I. Jadwal Penelitian	24
BAB II KAJIAN PUSTAKA	25
A. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah	25
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	25
2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah	27
3. Obyek Pendaftaran Tanah	31
4. Peralihan Hak dalam Pendaftaran Tanah.....	32
5. Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah.....	35
B. Tinjauan umum tentang Sertipikat Tanah.....	37
1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	37
2. Jenis Sertipikat Hak Atas Tanah.....	40
3. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah.....	41
C. Tinjauan umum tentang Sertipikat Elektronik.....	43
D. Tinjauan umum tentang Hukum Pertanahan di Indonesia	49
1. Pengertian Tanah dan Hukum Tanah	49
2. Asas-Asas Hukum Tanah Nasional Indonesia.....	52
3. Hukum Tanah Nasional Indonesia	58

4. Hak-Hak Atas Tanah	70
E. Tinjauan umum tentang Tanah dalam Perspektif Islam	79
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	83
A. Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik dalam Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia	83
B. Kendala dan Solusi dalam Penerapan Pembuatan Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik di Indonesia	111
C. Akta / Litigasi yang terkait	119
BAB IV PENUTUP	151
A. Simpulan	151
B. Saran	154
DAFTAR PUSTAKA	155



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia bagi umat manusia dimuka bumi yang berasal dari Tuhan Yang Maha Esa. Sejak lahir hingga meninggal dunia manusia membutuhkan keberadaan tanah. Tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan, manusia tinggal dan berkembang serta melakukan aktivitas sehari-hari diatas tanah. Manusia sebagian besar kehidupannya bergantung terhadap tanah, karena tanah merupakan sumber penghidupan maupun mata pencaharian dari manusia.¹ Tanah memegang peranan sentral dalam kehidupan dan perekonomian Indonesia. Maraknya pembangunan di berbagai bidang kehidupan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan.² Hal ini menyebabkan banyak orang yang tertarik untuk berinvestasi dengan membeli tanah, mengingat harganya yang terus melonjak setiap tahunnya.

Upaya untuk mewujudkan kepastian hukum dan kepastian hak mengenai hak-hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia yang merupakan salah satu tujuan pokok UUPA maka undang-undang menginstruksikan kepada Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah.

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

² Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.22

Pendaftaran tanah dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai 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.

Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan Pemerintah.³ Hal ini sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang, Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) bahwa, diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum *rechtskadaster* atau *legal cadastre*. Secara lebih rinci tujuan pendaftaran tanah diuraikan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sebagai berikut :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertipikat sebagai suatu tanda buktinya. Tujuan inilah

³ *Ibid.*, hal. 114

yang merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Penyajian data dilakukan oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Sehingga pihak-pihak yang berkepentingan terutama calon pembeli atau calon kreditur sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Hal inilah yang sesuai dengan asas terbuka dari pendaftaran tanah.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dengan terselenggarakannya pendaftaran tanah secara baik merupakan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut disetiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.⁴

Diterbitkannya sertipikat sebagai keberpihakan pemerintah atas hak warga negara untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum. Ketentuan penerbitan sertipikat hak milik atas tanah ini secara jelas diatur

⁴ Dyara Radhite Oryza Fea, *op.cit.*, hal. 94

dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 khususnya pada Pasal 13 Ayat (3) bahwa sertipikat sebagai bukti sah hak atas tanah. Secara fisik sertipikat hak milik atas tanah ini berupa buku dan surat ukur yang Dijahit dengan kertas sampul yang ketentuannya ditetapkan oleh Menteri pertanahan. Sedangkan berdasarkan peraturan pemerintah penggantinya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1997 dijelaskan bahwa sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat kepemilikan sebagaimana mengacu pada Pasal 19 Ayat (2) Huruf c Undang-Undang Agraria. Ruang lingkup pembuktian dengan sertipikat ini meliputi hak atas tanah, hak atas satuan rumah, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak tanggungan. Sertipikat berfungsi sebagai tanda bukti hak baik secara data fisik maupun yuridis. Komponen keterangan yang termuat dalam buku sertipikat tersebut meliputi nomor registrasi sertipikat, jenis hak, pemegang hak dan surat ukur, termasuk keterangan perubahan dan pembebanan hak atas tanah.⁵

Era digital merupakan era dimana setiap kegiatan penunjang kehidupan difasilitasi oleh teknologi agar lebih praktis dan modern. Di Indonesia, perkembangan menuju era digital tidak lagi terbendung, secara tidak langsung mengikuti kebutuhan dan keinginan masyarakat itu sendiri, yang menginginkan segala sesuatunya menjadi lebih praktis dan efisien. Di bidang pertanahan, sebagai bagian dari modernisasi pelayanan pertanahan, mulai diterapkan pelayanan pertanahan yang terkomputerisasi pada dokumen yang

⁵ Novita Riska, Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik (*E-Certificate*) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum, *Jurnal Signifikan Humaniora*, Vol. 2, No. 4 (2021) Agustus, hal.4

dibuat dalam bentuk dokumen elektronik. Aturan ini tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat berlaku mulai 12 Januari 2021. Peluncuran sertipikat tanah elektronik, yang ditandatangani Menteri Agraria Sofyan Djalil pada tanggal 12 Januari 2021.

Pengaturan tentang sertifikat elektronik di Indonesia diatur dengan Peraturan Menteri ATR/BPN. Sertipikat elektronik dapat diterbitkan dalam dua skema, pertama bahwa pengurusan sertifikat ini dimulai sejak awal pendaftaran untuk tanah yang sebelumnya belum pernah diterbitkan sertifikatnya. Skema kedua adalah proses penggantian atas sertipikat lama yang masih konvensional dengan sertifikat elektronik. Secara bertahap akan dilakukan perubahan sertipikat dari yang konvensional menjadi elektronik. Perubahan ini tidak hanya perubahan atas sertipikat tetapi juga buku tanahnya atau rumah. Pengaturan tersebut sebagaimana dijelaskan pada Pasal 4 Ayat (3), Pasal 6, dan Pasal 16 Ayat (3) pada peraturan Menteri tersebut.

Payung hukum digitalisasi sertipikat hak milik atas tanah juga mengacu pada Undang-undang Cipta Kerja yang juga mengatur tentang pertanahan. Pengaturan khusus pertanahan tersebut berdasarkan pada Pasal 142 dan Pasal 185 Huruf b Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020. Pengaturan sektor pertanahan berdasarkan undang-undang tersebut ditindak lanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur tentang pendaftaran tanah, hak atas tanah, rumah susun, dan hak pengelolaan suatu bidang tanah. Namun, rencana penarikan sertipikat tanah konvensional dan

digantikan dengan sertipikat elektronik menimbulkan keresahan masyarakat. Terjadi pro dan kontra atas kebijakan tersebut. Banyak masyarakat merasa memegang salinan sertipikat tanah dalam bentuk fisik sangat penting dan lebih aman, apalagi saat terjadi sengketa diantara para pihak. Rasa tidak aman menjadi pemicu kecemasan masyarakat. Secara tinjauan hukum, masyarakat mempunyai hak untuk memegang secara fisik salinan sertipikat asli yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pada sisi lain, upaya digitalisasi sertipikat tanah ini lebih pada kemanfaatan dalam penggunaannya, bahwa melalui digitalisasi ini dapat memudahkan masyarakat untuk memanfaatkan sertipikat secara praktis. Namun, harus dicatat bahwa kemudahan tersebut sangat berpeluang besar bagi masyarakat perkotaan dan kelas menengah keatas, dan badan-badan usaha besar, dimana akses teknologi dan infrastrukturnya sudah terbangun dan memadai, sedangkan bagi masyarakat rural dengan keterbatasan pengetahuan dan infrastruktur digital, kemanfaatannya masih diperdebatkan.

Berdasarkan perbedaan pemahaman tersebut, maka muncul konflik hukum antara pemerintah dan masyarakat setelah disahkannya Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 ini. Dimana terdapat perbedaan pandangan yang tujuannya memaksa masyarakat tunduk pada peraturan yang berlaku dan dituangkan dalam peraturan tertulis dibuat oleh institusi yang berwenang. Hukum adalah jaminan kepastian. Namun, para ahli hukum memiliki sikap bahwa terkait kasus perubahan hukum sertipikat tanah harus mengedepankan prinsip dinamis, sehingga nilai luhur hukum untuk mengayomi rakyat dapat

diwujudkan. Konsep kepastian hukum ini menyangkut seluruh aspek yang saling berkaitan. Herlien Budiono mengatakan bahwa kepastian hukum termasuk ciri yang tidak bisa terlepas dari hukum, terutama menyangkut norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak bisa dijadikan pedoman perilaku terhadap semua orang.⁶ Kemudian, perlu di pahami juga bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang sanga terat terkait dengan proses penegakan hukum. Sertipikat berfungsi sebagai bukti utama bagi hukum acara pembuktian.

Menurut Subekti, membuktikan adalah meyakinkan Hakim perihal kebenaran/dalil-dalil yang disampaikan dalam suatu persengketaan. Mekanisme pembuktian peristiwa harus dilengkapi dengan alat bukti dalam pengadilan. Pengadilan sebagai tempat bagi rakyat pencari keadilan memiliki tugas untuk memutus, memeriksa, dan megadili suatu permasalahan yang sedang disengketakan. Masyarakat memiliki kepercayaan yang tinggi terhadap pengadilan agar dapat membantu menyelesaikan permasalahan dengan diharapkan dapat menghasilkan putusan yang adil dan memberi kepastian hukum bagi pihak yang bersengketa.⁷ Jenis-jenis alat bukti yang diakui oleh hukum di Indonesia adalah berupa tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Hal tersebut berdasarkan pada Pasal 1866 KUHPerdara. Lebih jauh dijelaskan pula berdasarkan KUHP Pasal 184

⁶ A. Madjedi Hasan, 2009, *Kontrak Minyak dan Gas Bumi Berazas Keadilan dan Kepastian Hukum*, Fikahati Aneska, Jakarta, hal.6

⁷ Fitria Dewi Navisa, Alfat Hoki Sri Meliana Dewi, Kedudukan Anak Angkat Sebagai Ahli Waris dalam Sengketa Hak Atas Tanah, *Jurnal Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Islam Malang tahun 2020, hal.5

Ayat (1) bahwa alat bukti yang sah terdiri atas keterangan saksi, keterangan ahli, surat, petunjuk dan keterangan terdakwa.

Pembuktian dengan dokumen elektronik secara yuridis belum diatur dalam hukum Indonesia, baik pada HIR maupun KUHAP, sedangkan hukum harus selalu mengikuti secara seimbang terhadap perubahan dan peristiwa yang terjadi. Oleh karena itu, diperlukan perubahan hukum supaya terjadi pengakuan atas alat pembuktian elektronik sebagai wujud perkembangan atau dinamika permasalahan hukum yang terjadi. Berlakunya sertifikasi tanah secara elektronik harus diikuti dengan pengaturan baru mengenai alat-alat bukti hukum sah dalam pembuktian di pengadilan. Dokumen elektronik harus dimasukkan dalam daftar alat bukti yang sah dalam hukum pembuktian. Mengingat dokumen elektronik menurut Pasal 3 Permen ATR/BPN ini merupakan bagian dari hasil pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik yang menghasilkan sertipikat elektronik. Berdasarkan dari uraian diatas, peneliti akan melakukan penelitian dengan judul “Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik dalam Hukum Pertanahan di Indonesia” .

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hukum sertipikat hak atas tanah elektronik dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia?

2. Bagaimana kendala dan solusi dalam penerapan pembuatan sertipikat tanah berbasis elektronik di Indonesia?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian yang dilakukan tentu harus mempunyai tujuan dan manfaat yang ingin diperoleh dari hasil penelitian. Dalam merumuskan tujuan penelitian, penulis berpegang pada masalah yang telah dirumuskan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum sertipikat hak atas tanah elektronik dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala dan solusi dalam penerapan pembuatan sertipikat tanah berbasis elektronik di Indonesia.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang didapat dalam perkuliahan dan membandingkannya dengan praktek di lapangan berkaitan dengan kepastian hukum sertipikat hak atas tanah elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia

- b. Untuk mengetahui secara mendalam mengenai kepastian hukum sertipikat hak atas tanah elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia.

2. Manfaat Praktis

- a. Untuk memberikan sumbangan pemikiran di bidang hukum pada umumnya dan pada khususnya tentang kepastian hukum sertipikat hak atas tanah elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia.
- b. Untuk memberikan masukan dan informasi bagi masyarakat luas tentang kepastian hukum sertipikat hak atas tanah elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.⁸ Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan

⁸Paulus Hadisoeparto, dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang, hal. 18

dari penelitian ini.⁹ Adapun kerangka pemikiran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kepastian Hukum

Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang.¹⁰ Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal agar tidak menimbulkan banyak salah tafsir.

2. Sertipikat tanah

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

⁹Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal 15

¹⁰Fence M. Wantu, "Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim", *Jurnal Berkala Mimbar Hukum*, Vol. 19 No. 3 Oktober 2007, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hal.193

3. Elektronik

Elektronik dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisa, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik, sedangkan sertipikat elektronik adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik.

4. Hukum Pertanahan

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), mendefinisikan pengertian hukum adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah. Hukum juga dapat diartikan sebagai undang-undang, peraturan, dan sebagainya guna mengatur pergaulan hidup masyarakat, sedangkan pertanahan merupakan segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah. UUPA menyebutkan pengertian hukum pertanahan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat 1 yang menyebutkan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta

badan-badan hukum.¹¹ Hukum pertanahan merupakan norma yang dirumuskan atau disetujui oleh negara dan pelaksanaannya dijamin oleh kekuatan koersif negara.

5. Di Indonesia

Indonesia adalah negara kepulauan yang memiliki keragaman budaya, ras, suku bangsa, kepercayaan, agama, dan bahasa. Indonesia merupakan negara hukum tertuang dalam Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Negara Indonesia adalah negara hukum”, dimana Indonesia menggabungkan beberapa system hukum di dalam konstitusinya.

F. Kerangka Teoritis

Teori hukum bertujuan untuk menjelaskan nilai-nilai hukum dan postulat-postulatnya hingga dasar-dasar filsafatnya yang paling dalam. Sehingga penelitian ini tidak terlepas dari teori-teori ahli hukum yang dibahas dalam bahasa dan sistem pemikiran para ahli hukum sendiri.¹² Menurut pendapat Sudikno Martokusumo kata teori berasal dari kata *theoria*, artinya pandangan atau wawasan, kata teori mempunyai banyak arti dan biasanya diartikan sebagai pengetahuan yang hanya ada dalam alam pikiran tanpa dihubungkan dengan kegiatan yang bersifat praktis.¹³

¹¹ Zaman, Nurus, 2016, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Refika Aditama, Madura, hal. 2

¹² Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hal. 80

¹³ Sudikno Martokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pusaka, Yogyakarta, hal. 4.

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.¹⁴ Adapun teori yang digunakan untuk membahas permasalahan dalam tesis ini yaitu:

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum seperti apa yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch hukum bertujuan untuk keadilan, kegunaan dan kepastian.¹⁵ Dengan adanya suatu kepastian hukum, maka tujuan dari hukum yaitu keadilan akan dapat dicapai. Yang utama dari nilai kepastian hukum adalah adanya peraturan itu sendiri. Tentang apakah peraturan itu harus adil dan mempunyai kegunaan bagi masyarakat, adalah di luar pengutamaan nilai kepastian hukum.¹⁶

Menurut Peter Mahmud Marzuki, dalam teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu¹⁷ :

- a. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.

¹⁴ Ujun S.Suryasumantri, 1997, *Filsafat Ilmu sebuah Pengantar Populer*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hal.237

¹⁵ H.Chaerudin, 1999, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, FH UNSUR, Cianjur, hal. 19.

¹⁶ Gustav Radbruch dalam Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.9.

¹⁷ Ridwan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 22

- b. 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.

Menurut pendapat Radbruch, pengertian hukum dapat dibedakan dalam tiga aspek yang ketiga-tiganya diperlukan untuk sampai pada pengertian hukum yang memadai. Aspek yang pertama ialah keadilan dalam arti sempit. Keadilan ini berarti kesamaan hak untuk semua orang didepan peradilan. Aspek yang kedua ialah tujuan keadilan atau finalitas. Aspek ini menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai. Aspek yang ketiga ialah kepastian hukum atau legalitas. Aspek itu menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan. Hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dalam pergaulan manusia, di mana di dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain, yaitu harus menjamin keadilan serta hukum tetap berguna. Dalam kedua tugas tersebut tersimpul pula tugas ketiga yaitu hukum menjaga agar masyarakat tidak terjadi main hakim sendiri (*eigenrichting*).

Berdasarkan teori hukum yang ada maka tujuan hukum yang utama adalah untuk menciptakan keadilan, kemanfaatan, kepastian

hukum, ketertiban dan perdamaian. Kepastian hukum dapat dicapai apabila dalam situasi tertentu:¹⁸

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jernih), konsisten dan mudah di peroleh (*accessible*).
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat.
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap peraturan-peraturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Keputusan pengadilan secara kongkrit dilaksanakan.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu: Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan

¹⁸ Jan Michiel Otto, 2003, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, terjemahan Tristram Moeliono, Komisi Hukum Nasional, Jakarta, hal. 5.

produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan,¹⁹ Perlindungan Hukum adalah sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan

¹⁹ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 2.

hukum. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:²⁰

- a. Perlindungan Hukum Preventif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.
- b. Perlindungan Hukum Represif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.

Perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia secara konseptual, merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila. Perlindungan hukum hakikatnya setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum. Oleh karena itu terdapat banyak macam perlindungan hukum.

G. Metode Penelitian

Penelitian adalah merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak

²⁰ *Ibid.*, hal. 4.

adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.²¹ Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode-metode sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis normatif*, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji bahan-bahan yang berasal dari berbagai peraturan perundang-undangan dan bahan lain dari berbagai literatur. Dengan kata lain penelitian ini meneliti bahan pustaka atau data sekunder.²² Metode ini digunakan untuk meneliti tentang kepastian hukum sertipikat hak atas tanah elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dilakukan disini tergolong dalam penelitian deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analitis yaitu untuk menggambarkan, menemukan fakta-fakta hukum secara menyeluruh, dan mengkaji secara sistematis, sehingga tidak hanya melakukan eksplorasi dan klarifikasi atas fenomena atau kenyataan-kenyataan sosial melainkan juga mencari hubungan kausalitas dan interaksional dari semua data terpilih yang berhasil dikumpulkan.²³ Deskriptif analitis bertujuan untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan

²¹ Soerjono Soekanto, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 275.

²² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.13.

²³ Sanapiah Faisal, 1995, *Format-Format Penelitian Sosial*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 25

memberikan bahasan yang lebih mendalam tentang kepastian hukum sertipikat hak atas tanah elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini terdiri dari data sekunder. Sumber data sekunder ini diperoleh tidak secara langsung dari yang memberikan atau informasi, akan tetapi sumber data ini diperoleh melalui studi kepustakaan yang merupakan suatu studi yang digunakan dalam mengumpulkan informasi dan data dengan bantuan berbagai macam material yang ada di perpustakaan seperti dokumen, buku, majalah, kisah-kisah sejarah yang meliputi buku-buku yang memiliki keterkaitan atau pengetahuan terkait obyek penelitian.²⁴ Data sekunder terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.²⁵ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1) Undang-undang Dasar 1945

²⁴ Maman, Rahman, 1999, *Strategi dan Langkah-Langkah Penelitian*, IKIP Semarang Press. Semarang, hal.1

²⁵ Soerjono Sukanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia-UI Press cetakan ke-3, Jakarta, hal. 141

- 2) KUHPerdata
- 3) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang mengatur mengenai tentang hak-hak atas tanah, air, dan udara.
- 4) Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat, dsb.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat dilakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam sehingga adanya penguatan atas dasar hukum mengasilkan analisa hukum yang baik.²⁶

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

²⁶ Soerjono Suekanto, dan Sri Mamudi, 2003, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.23

4. Metode Pengumpulan data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik telaah kepustakaan (*study document*). Teknik kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan kepustakaan yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.

5. Metode Analisis Data

Data-data yang diperoleh dari hasil penelitian disusun secara teratur untuk dianalisa. Penulis dalam penulisan tesis ini menggunakan analisa data secara kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data secara deskriptif. Dalam penelitian kualitatif, semua investigator atau peneliti memfokuskan diri pada permasalahan yang dikaji, dengan dipandu oleh kerangka konseptual atau teoritis.²⁷

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini bertujuan agar lebih memudahkan dalam memahami penulisan tesis ini secara keseluruhan. Sistematika penulisannya sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat

²⁷ Sudarwan Danim dan Darwis, 2003, *Metode Penelitian Kebidanan : Prosedur, Kebijakan, dan Etik*. Penerbit Buku Kedokteran EGC, Jakarta, hal. 262

penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB. II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan tentang pengantar pemahaman pada pengertian-pengertian umum serta pokok bahasan. Adapun garis besar dalam bab ini adalah tinjauan umum tentang Pendaftaran Tanah, tinjauan umum tentang Sertipikat Tanah, tinjauan umum tentang Elektronik, Tinjauan umum tentang Hukum Pertanahan dan tinjauan umum tentang tanah dalam perspektif Islam.

BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

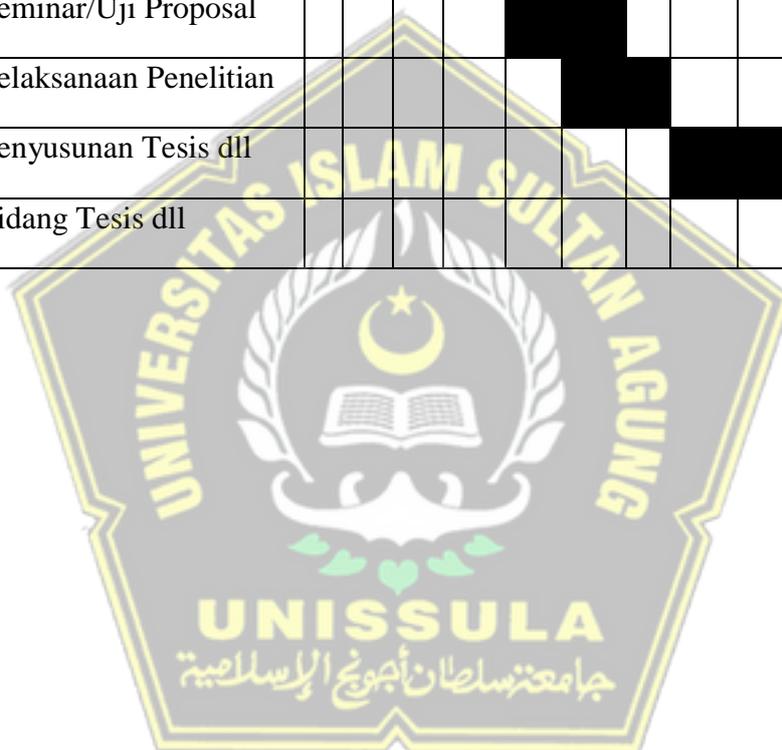
Bab ini merupakan pembahasan tentang berbagai hal yang terkait langsung dengan pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu kepastian hukum sertipikat hak atas tanah elektronik dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia serta kendala dan solusi dalam penerapan pembuatan sertipikat tanah berbasis elektronik.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi tentang hasil akhir dari pokok permasalahan yang diteliti berupa kesimpulan dan saran dari hasil penelitian terhadap permasalahan yang telah dibahas.

I. Jadwal Penelitian

No	Rincian Kegiatan	Bulan											
		Sep		Okt		Nov		Des		Jan		Feb	
1	Pengajuan judul	■											
2	Pembuatan Proposal			■	■								
3	Perbaikan Proposal					■							
4	Seminar/Uji Proposal					■	■						
5	Pelaksanaan Penelitian					■	■						
6	Penyusunan Tesis dll							■	■	■			
7	Sidang Tesis dll											■	■



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu serangkaian 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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas rumah satuan susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu :²⁸

a. Adanya Serangkaian Kegiatan.

Kata-kata "serangkaian kegiatan" menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan

²⁸ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 14.

dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

b. Dilakukan oleh Pemerintah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

c. Secara Terus-Menerus, Berkesinambungan.

Kata-kata "terus-menerus, berkesinambungan" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

d. Secara Teratur

Kata "teratur" menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biar pun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

e. Bidang-Bidang Tanah Dalam Satuan Rumah Susun.

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

f. Pemberian Surat Tanda Bukti Hak.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.

g. Hak-Hak Tertentu Yang Membebaninya.

Ha-hak tertentu dapat membebani objek pendaftaran tanah misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

a. Asas Pendaftaran Tanah

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu :²⁹

1) *Asas Specialiteit*

²⁹ Soedikno Mertokusumo 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, hal, 99.

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendafran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah.

2) *Asas Openbaarheid (Asas Publisitas)*

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya, peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya. Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertipikat diterbitkan, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas :

1) *Asas sederhana*

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami

oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2) Asas aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3) Asas terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

4) Asas mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data

yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

5) Asas terbuka.

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

b. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Program Pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan,

Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup.

3. Obyek Pendaftaran Tanah

Berdasarkan hak menguasai dari negara, maka negara dalam hal ini adalah pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau badan hukum. Pemberian hak itu berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundangan. Dari uraian tersebut dapat diketahui bahwa diberikannya hak-hak atas tanah tersebut dalam jenis hak yang berlainan, keberadaan hak-hak atas tanah yang bermacam-macam itu merupakan obyek yang harus didaftar.

Menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 obyek pendaftaran tanah meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara.

4. Peralihan Hak dalam Pendaftaran Tanah

Sebutan pendaftaran tanah atau *Land Registration* menimbulkan kesan seakan-akan objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran tanah adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta dan disajikan dalam "buku tanah". Tapi dalam kenyataannya dari pengumpulan sampai penyajian data yuridis, bukan tanahnya yang didaftar melainkan hak-hak atas tanah yang membutuhkan status hukumnya serta hak-hak lainnya yang membebani hak-hak yang bersangkutan.

Kegiatan pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibagi menjadi 2, yaitu :

- a. Kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (*Opzet atau Initial Registration*)

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

- b. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (*Bijhouding atau Maintenance*)

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan/atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan data perubahan fisik dan/atau data yuridis kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Perubahan data yuridis dapat berupa :

- 1) Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
- 2) Peralihan hak karena pewarisan.
- 3) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
- 4) Pembebanan hak tanggungan.
- 5) Peralihan hak tanggungan.
- 6) Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan.
- 7) Pembagian hak bersama.

- 8) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan ketua pengadilan.
- 9) Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama.
- 10) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Perubahan data fisik dapat berupa :

- 1) Pemecahan bidang tanah.
- 2) Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah.
- 3) Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dibagi menjadi 2, yaitu:

- 1) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi :
 - a) pemindahan hak;
 - b) pemindahan hak dengan lelang;
 - c) peralihan hak karena pewarisan;
 - d) peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseoran atau koperasi;
 - e) pembebanan hak;
 - f) penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- 2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi :
 - a) perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
 - b) pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
 - c) pembagian hak bersama;

- d) hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
- e) peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan;
- f) perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
- g) perubahan nama.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam pendaftaran tanah termasuk kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang mewajibkan kepada pemegang haknya untuk mendaftarkan haknya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.

5. Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah

a. Sistem Publikasi Positif

Menurut sistem publikasi positif, apa yang terkandung di dalam buku tanah (sertipikat) dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak, serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah, artinya pihak ketiga yang bertindak atas bukti-bukti tersebut mendapat perlindungan yang mutlak, biarpun kemudian hari ternyata keterangan yang tercantum didalamnya tidak benar.

b. Sistem Publikasi Negatif

Sistem negatif sertipikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan-keterangan yang terdapat dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian yang lain.

c. Sistem Publikasi Negatif yang Mengandung Unsur Positif

Sistem publikasi yang digunakan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, sistem ini bukan negatif murni karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat menunjukkan bahwa dalam Undang-Undang Pokok Agraria dianut sistem pendaftaran publikasi negatif yang mengandung unsur positif.

Hal ini berarti Sertipikat Hak Atas Tanah adalah bukti yang kuat tetapi bukan sempurna, sehingga dapat dibuktikan sebaliknya, pemegang sertipikat Hak Atas Tanah adalah pemegang Hak Atas Tanah yang sebenarnya berarti mengandung unsur positif. Dalam hal ini penulis sependapat dengan Boedi Harsono yang berarti keabsahan sertipikat Hak Atas Tanah masih dapat digugat, jadi yang terjadi adalah publikasi negatif. Sehingga sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Bukan sistem publikasi negatif yang murni, sistem publikasi negatif yang murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak dan tidak akan ada pernyataan sebagaimana dalam Pasal-Pasal Undang-Undang Pokok Agraria tersebut bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat.³⁰

B. Tinjauan umum tentang Sertipikat Tanah

1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Secara etimologi, Sertipikat berasal dari bahasa Belanda “*Certificat*” yang artinya surat tanda bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu.³¹ 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.³²

³⁰ Budi Harsono, *Op.Cit.*, hal. 83

³¹ Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah (Ed. Rev)*, Mandar Maju, Medan, hal. 204.

³² Wantjik Saleh, 1997, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 64.

Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 memberikan definisi mengenai sertipikat tanah, yaitu suatu surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sehubungan dengan hal tersebut di atas dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya.³³

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

³³ Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA

pendaftaran tanah yang dianut UUPA masih bisa digugurkan/dibatalkan sepanjang dapat membuktikan di muka Pengadilan Negeri bahwa sertipikat tanah yang dipersengketakan itu adalah tidak benar.³⁴

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.³⁵ Sedangkan menurut Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, pengertian Sertipikat Tanah adalah :³⁶

- 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 rangka 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 sporadis dalam rangka pelayanan masyarakat.

³⁴ Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, hal. 25.

³⁵ 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.

³⁶ 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 :³⁷

- 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-

³⁷ Ali Achmad Chomzah, *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.³⁸

Menurut Effendi Perangin, fungsi utama sertipikat yaitu sebagai alat bukti hak atas tanah dan Hak Tanggungan.³⁹ Secara umum fungsi kegunaan dari sebuah Sertipikat tanah adalah merupakan alat pembuktian yang kuat bahwa si pemegang hak atau orang yang namanya

³⁸ Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertipikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, hal. 43.

³⁹ Effendi Perangin, 1996, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 1.

tercantum dalam sertipikat tanah adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan.⁴⁰

a. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Pembuktian

Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat hal ini merupakan fungsi yang paling utama sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf C Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pasal ini 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.⁴¹

b. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Pemberi Perlindungan Hukum Kepada Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah.

Pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang Sertipikat hak atas tanah, dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, telah memberikan perlindungan dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu

⁴⁰ Herman Hermit, 2009, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah*, Maju mundur, Bandung, hal.31.

⁴¹ Adrian Sutedi, *Op. cit*, hal. 57

diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata baik oleh pemegang hak yang bersangkutan.⁴²

C. Tinjauan umum tentang Sertipikat Elektronik

Elektronik dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisa, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik, sedangkan sertipikat elektronik adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik. Dalam Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, dijelaskan bahwa definisi dari Sertipikat elektronik adalah Sertipikat 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.

Pasal 2-3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik dijelaskan bahwa:

Pasal 2 :

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik.
2. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

⁴² *Ibid*, hal. 194.

- a. Pendaftaran tanah untuk pertama kali.
- b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah.
3. Pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diselenggarakan melalui Sistem Elektronik.
4. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik diberlakukan secara bertahap yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 3 :

1. Hasil pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik berupa Data, informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik.
2. Data, informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan data pemegang hak, data fisik dan data yuridis bidang tanah yang valid dan terjaga autentikasinya.
3. Seluruh Data, informasi dan/atau Dokumen Elektronik disimpan pada Pangkalan Data Sistem Elektronik.

Pasal 4 :

1. Penyelenggaraan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) dilaksanakan secara andal, aman, dan bertanggung jawab terhadap beroperasinya Sistem Elektronik.
2. Penyelenggaraan Sistem Elektronik untuk pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi:
 - a. pengumpulan data;
 - b. pengolahan data;
 - c. penyajian data.
3. Hasil penyelenggaraan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berbentuk Dokumen Elektronik, berupa:
 - a. Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik;
 - b. Dokumen yang dilakukan alih media menjadi Dokumen Elektronik.
4. Dokumen Elektronik yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a disahkan menggunakan Tanda Tangan Elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Dokumen Elektronik hasil alih media sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b divalidasi oleh pejabat berwenang atau pejabat yang ditunjuk dan diberikan stempel digital melalui Sistem Elektronik.

Sertipikat Elektronik tentunya memiliki Data, Pangkalan Data hingga Tanda Tangan Elektronik. Data adalah keterangan mengenai sesuatu hal yang termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, electronic data interchange (EDI), surat elektronik (electronic mail),

telegram, teleks, teletype atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode Akses, simbol, atau perforasi. Pangkalan Data adalah kumpulan data yang disusun secara sistematis dan terintegrasi dan disimpan dalam memori yang besar serta dapat diakses oleh satu atau lebih pengguna dari terminal yang berbeda. 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.⁴³

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik ditetapkan di Jakarta oleh Menteri ATR/BPN Sofyan A. Djalil pada tanggal 12 Januari 2021. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik diundangkan Dirjen Peraturan Perundang-Undangan Kemenkumham Widodo Ekatjahjana pada tanggal 12 Januari 2021 di Jakarta. Pada saat Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik ini mulai berlaku, Ketentuan Pasal 163A, Pasal 178A dan Pasal 192A Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 722 Tahun 2019), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

⁴³ <https://www.jogloabang.com/ekbis/permen-atr-bpn-1-2021-sertipikat-elektronik>, diakses tanggal 21 Januari 2022 pukul 11.40 WIB

Adapun yang menjadi dasar hukum dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, adalah:⁴⁴

1. Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. 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);
3. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
4. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843) 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);

⁴⁴ *Ibid.*

5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
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 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 185, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6400);
8. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 83);
9. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 84);
10. 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 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 722);

11. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 319);
12. 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);
13. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 349);
14. 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);

Permen ATR BPN 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik mengatur kembali tentang Sertipikat Tanah yang tadinya seperti buku atau majalah menjadi sebuah Sertipikat tanah elektronik yang bagaimana nanti bentuk dan prosesnya akan ditentukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sebab Permen ATR/BPN tentang

Sertipikat Elektronik ini memiliki maksud 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.⁴⁵

D. Tinjauan umum tentang Hukum Pertanahan di Indonesia

1. Pengertian Tanah dan Hukum Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah diartikan ke dalam 7 (tujuh) arti yaitu:

- a. Permukaan bumi atau bumi lapisan atas
- b. Keadaan bumi di suatu tempat
- c. Permukaan bumi yang diberi batas
- d. Daratan
- e. Permukaan bumi yang terbatas, yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu Negara atau menjadi daerah tanah Negara, negeri
- f. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, napal, cads, dan sebagainya).
- g. Dasar (warna, cat, dan sebagainya).⁴⁶

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2007, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, hal 112.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.

Berdasarkan pengertian konteks agrarian, tanah berarti permukaan bumi. Hal ini disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu :

“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Selanjutnya ayat (2) menyatakan bahwa :

“hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”

Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan yang konkrit dengan tanah.

Susunan Hukum Tanah dapat dikaitkan dengan subjek-subjek hak penguasaan akan tanah yaitu :

- a. Negara sebagai penguasa yang disebut Hukum Tanah Administratif;
- b. Perorangan dan Badan Hukum Perdata yang disebut Hukum Tanah Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria sebelum dikeluarkan terdapat dua peringkat Hukum Tanah yang berlaku pada saat yang bersamaan, yaitu Hukum Tanah Barat dan Hukum Tanah Adat untuk menghindari pluralism dalam Hukum Tanah tersebut, diadakanlah unifikasi dan kodifikasi.

Unifikasi adalah penyatuan hukum sehingga berlaku seragam dalam masyarakat.⁴⁷ Kodifikasi adalah pengumpulan sejumlah peraturan, perundang-undangan dan ketentuan-ketentuan yang disusun secara sistematis menjadi sebuah buku hukum atau buku perundang-undangan.⁴⁸

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengadakan unifikasi hukum, Hukum Tanah merupakan hukum yang berdiri sendiri dan mendapat tempat tersendiri dalam tata hukum Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebelum di berlakukan, berbagai peraturan hukum tanah merupakan bagian-bagian dari berbagai bidang hukum yang telah memiliki tempat dalam tata hukum Indonesia, yaitu:

- a. Hukum Adat
- b. Hukum Perdata Barat
- c. Hukum Antar Golongan
- d. Hukum Administrasi/ Hukum Tata Usaha Negara

⁴⁷ Zainul Bahry, 1996, *Kamus Umum Khususnya Bidang Hukum dan Politik*, Angkasa Bandung, hal. 15.

⁴⁸ *Ibid.*, hal. 16.

Hukum Tanah Indonesia menggunakan asas pemisahan horizontal. Asas tersebut memisahkan bangunan dan tanaman yang berada diatas tanah dengan tanah tersebut, baik mengenai hak kepemilikan maupun perbuatan hukumnya. Perbuatan hukum tersebut tidak menutup kemungkinan dilakukan baik terhadap tanah maupun bangunan dan tanah diatasnya.

2. Asas-Asas Hukum Tanah Nasional Indonesia

Asas hukum merupakan unsur yang penting dan pokok dari peraturan hukum. Menurut Satjipto Rahardjo asas hukum merupakan “jantungnya” peraturan hukum, karena asas hukum merupakan landasan yang paling kuat bagi lahirnya suatu peraturan hukum. Selain itu asas hukum juga layak disebut sebagai alasan bagi lahirnya peraturan hukum.⁴⁹ Menurut Imam Soetiknyo asas-asas hubungan dan penggunaan tanah di Indonesia, yaitu:⁵⁰

- a. Asas *religio-magis* mempunyai makna bahwa tanah adalah amanah dari Tuhan kepada manusia untuk memelihara hidup dan kemakmuran.
- b. Asas hubungan hukum yang abadi antara bangsa dengan tanah yaitu bahwa hubungan manusia dengan tanah bersifat kodrat, abadi.

⁴⁹ Sajipto Raharjo, op. cit, hal. 42.

⁵⁰ Imam Soetiknyo, 1994, *Politik Agraria Nasional*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hal 35-43.

- c. Asas kesamaan antara insider dengan outsider. Asas ini mempunyai makna bahwa dalam batas tertentu, orang asing dapat diberi kekuasaan atas tanah yaitu menurut kebutuhan Bangsa Indonesia.
- d. Asas pengutamaan insider yaitu hanya orang Indonesia yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan tanah.
- e. Asas fungsi sosial hak atas tanah mempunyai makna bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal tersebut menimbulkan kerugian bagi masyarakat.
- f. Asas perlindungan hukum terhadap yang lemah menyatakan bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Asas-asas yang mendasari hubungan dan penggunaan tanah di Indonesia dituangkan dalam UUPA. Masing-masing asas tersebut menjelma dalam beberapa pasal dalam UUPA, yaitu :

- a. Asas Ketuhanan Yang Maha Esa

Hubungan antara Bangsa Indonesia dan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai hak dari Bangsa Indonesia dan sebagai karunia dari Tuhan menggambarkan hubungan Bangsa Indonesia dengan Tuhan

merupakan suatu penjelmaan dari sila pertama dari Pancasila yakni Ketuhanan Yang Maha Esa.⁵¹

b. Asas Persatuan Indonesia

Asas ini terkandung dalam Pasal 9 ayat (1) yang menyatakan bahwa “hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan tanah, air dan ruang angkasa”.

c. Asas Demokrasi dan Kerakyatan

Pasal 9 ayat (2) menegaskan asas ini yakni bahwa (1) tiap-tiap Warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah; (2) Negara harus menjamin pengesahannya serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya; (3) hasilnya harus cukup untuk kehidupan yang layak.

d. Asas Musyawarah

Pasal 18 UUPA menyatakan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan member ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Penjelasan Pasal 18 UUPA mengatakan bahwa pencabutan hak dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai dengan ganti rugi yang layak. Menentukan ganti kerugian dilakukan dengan cara musyawarah

⁵¹ Winahyu Erwiningsih, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, hal. 210.

antara pihak yang memerlukan tanah tersebut dengan pihak pemegang hak atas tanah.

e. Asas Kemanusiaan yang Adil dan Beradab

Asas ini dituangkan dalam :

- 1) Pasal 10 ayat (1) UUPA, yang bermakna bahwa (1) setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif; (2) dengan mencegah cara-cara pemerasan.
- 2) Pasal 7 UUPA yang berbunyi “untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan”. Pasal 7 memuat suatu asas yang penting, yaitu bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan, karena hal yang demikian itu adalah merugikan kepentingan umum.

Pasal 17 UUPA juga berbicara mengenai luas maksimum dan/ minimum tanah yang dapat dipunyai dengan sesuatu hak. Penjelasan Umum II angka 7 mengatakan bahwa perlunya ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang boleh dipunyai dengan hak milik (Pasal 17), agar dicegah menumpuknya tanah di golongan-golongan yang tentu saja.

f. Asas Keadilan Sosial

Asas ini terdapat dalam beberapa pasal, yaitu Pasal 7, 10, 11, 13, 15, dan 17 UUPA. Pasal 11 memuat prinsip (1) perlindungan kepada golongan ekonomi lemah terhadap yang kuat, golongan ekonomi lemah tersebut bisa Warga Negara asli maupun keturunan asing; (2) hubungan hukum antara orang dan bumi, air dan ruang angkasa harus dicegah penguasaannya atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas. Pasal 13 berbicara mengenai pencegahan monopoli swasta ayat (2). Ayat (4) menyebutkan bahwa pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial, termasuk bidang perburuhan, dalam usaha-usaha di lapangan agrarian.

Pasal 15 menyebutkan bahwa kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu adalah memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya, dengan memperhatikan pihak yang ekonominya lemah.

g. Sifat Komunalistik Religius

Pasal 6 menegaskan sifat komunalistik religius ini. Pasal 6 menyebutkan “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Pasal ini mengandung unsure kemasyarakatan, unsure kebersamaan. Dalam Penjelasan Umum II angka 4 dikatakan bahwa Pasal 6 ini mempunyai arti hak atas tanah apapun yang ada

pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal tersebut menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

h. Asas Pemisahan Horizontal

Asas ini mengandung makna bahwa pemilikan tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Siapa yang membangun dan siapa yang menanam, dialah pemilik bangunan yang dibangunnya dan dialah yang berhak atas hasil tanaman yang ditanamnya.⁵²

Asas ini tertuang dalam pasal 5 UUPA yang menyebutkan “hukum agrarian yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsure-unsur yang bersandar pada hukum agrarian”.

i. Asas spesialisasi

Asas ini terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) yang bermakna: (1) untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah; (2) diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut

⁵² *Ibid.*, hal. 31.

ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Asas ini mengandung makna tanah yang didaftarkan harus jelas diketahui dan nyata pada lokasi tanahnya.

j. Asas Publisitas

Asas ini dituangkan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA yang ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu.

3. Hukum Tanah Nasional Indonesia

Hukum tanah di Indonesia pada jaman penjajahan bersifat dualisme, yakni di satu sisi diatur dengan produk hukum kolonial, sedangkan di sisi lain diatur dengan hukum adat, yakni untuk tanah-tanah yang dikuasai oleh masyarakat dan orang-orang Indonesia asli (pribumi). Dualisme peraturan hukum tanah tersebut menimbulkan berbagai permasalahan, karena terhadap satu kesatuan tanah di wilayah Indonesia berlaku hukum yang berbeda. Dualisme tersebut sesuai dengan politik “*divide et impera*” yang diterapkan oleh Pemerintah Kolonial yang dengan sengaja memecah belah bangsa Indonesia beserta seluruh asset bangsa, termasuk hak-hak atas tanah yang dipunyai oleh bangsa Indonesia. Sudah barang tentu dualisme pengaturan hukum tanah tersebut menimbulkan adanya ketidakpastian dalam hukum tanah nasional, sehingga memicu terjadinya konflik antar golongan penduduk di Indonesia.

Dualisme tersebut kemudian diakhiri dengan dibentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Hukum Agraria atau disebut juga dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA merupakan salah satu produk hukum nasional sebagai sarana unifikasi pengaturan hukum tanah di Indonesia. Sumber utama hukum tanah nasional dalam UUPA adalah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dan sosialisme Indonesia, serta dengan peraturan-peraturan yang tercermin dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan peraturan perundang-undangan lainnya, dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Hukum tanah nasional adalah hukum tanah Indonesia yang bersifat tunggal yang tersusun dalam suatu sistem berdasarkan alam pemikiran hukum adat mengenai hubungan hukum antara masyarakat hukum tertentu dengan tanah ulayatnya. Menurut C Van Vollenhoven di Indonesia terdapat 19 lingkaran hukum adat (*rechtskring*) di mana pada masing-masing masyarakat hukum adat tersebut telah mempunyai hubungan yang baik antara anggota masyarakat dengan tanah. Masyarakat hukum adat tersebut merupakan satu kesatuan yang mempunyai alat-alat kelengkapan untuk sanggup hidup dan berdiri sendiri, yaitu mempunyai kesatuan hukum, kesatuan penguasa dan

kesatuan lingkungan hidup berdasarkan hak bersama atas tanah dan air bagi semua anggotanya.⁵³

Dalam prespektif hukum adat, maka antara kelompok masyarakat hukum adat mempunyai hubungan yang erat dengan tanah. Tanah-tanah tersebut tidak hanya diperuntukkan bagi generasi saat itu, tetapi juga diperuntukkan bagi generasi berikutnya dari kelompok masyarakat hukum adat tersebut. Konsep seperti itu menurut Budi Harsono disebut sebagai konsep komunalistik religius, sehingga memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa oleh para Warga Negara secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan.⁵⁴ Disbanding dengan konsep hukum tanah barat atau feodal maka hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat adalah sesuai dengan falsafah dan budaya bangsa Indonesia.

Hukum tanah Barat (Eropa) yang didasarkan pada semangat individualisme dan liberalisme tersebut tidak membawa kemakmuran bagi rakyat, karena kemakmuran hanya dimiliki oleh segelintir orang atau kelompok yang memiliki tanah dan alat-alat produksi. Dalam konsep hukum tanah Barat yang dapat dilihat dalam Burgerlijk Wetboek (BW) hak perseorangan, termasuk hak atas tanah, disebut sebagai hak eigendom yang merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi.

⁵³ Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, 2008, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Rajawali Perss, Jakarta, hal. 16.

⁵⁴ Budi Harsono, 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya Dengan TAP MPR RI No IX/MPR/2001*, Universitas Trisakti, Jakarta, hal. 49.

Sebagai hak yang paling sempurna maka pemegang hak eigendom dapat berbuat apa saja terhadap tanah-tanah yang dimiliki, termasuk menjual, mengadaikan, menghibahkan, bahkan merusaknya sekalipun asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau hak orang lain.⁵⁵ Sedangkan konsep hukum tanah feodal tidak sesuai dengan hukum tanah nasional, karena menurut konsep feodal hak penguasaan tanah yang tertinggi adalah hak milik raja. Semua tanah yang ada di seluruh wilayah kerajaan adalah milik sepenuhnya dari raja yang bersangkutan. Di Negara-negara yang tidak menganut sistem kerajaan, kemudian dilakukan analog bahwa tanah-tanah adalah milik Negara, sehingga penguasaan tertinggi atas tanah ada pada Negara sebagai pengganti kedudukan raja. Dalam hukum tanah barat yang pernah berlaku di Indonesia ada konsep *Domein Verklaring* berdasarkan *Agrarische Wet 1848* yang didasarkan pada keputusan (*Besluit*) Negara. Berdasarkan ketentuan tersebut maka terhadap hak-hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat Indonesia yang tidak ada bukti kepemilikannya menurut hukum tanah Barat berdasarkan prinsip *Domein Verklaring*, maka tanah-tanah tersebut adalah menjadi milik Negara.

Ketentuan dalam *Agrarische Wet* dan hukum tanah peninggalan Pemerintah Penjajah Belanda kemudian dicabut dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) yang tidak membedakan hak-hak kepemilikan atas tanah baik yang dikuasai dengan hukum Barat

⁵⁵ Subekti, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, hal. 69.

maupun hukum adat. Melalui pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) ini maka hak-hak atas tanah yang sebelumnya dibagi berdasarkan hak atas tanah menurut hukum Barat dan hak atas tanah menurut hukum tanah nasional. Terhadap tanah-tanah yang sampai berlakunya UUPA masih menggunakan nama hak atas tanah yang lama maka kemudian dilakukan koversi menjadi hak-hak atas tanah nasional menurut UUPA sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16, yaitu terdiri atas hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak sewa dan hak-hak lainnya.

Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dinilai sebagai suatu keberhasilan perjuangan bangsa Indonesia dalam melepaskan diri dari belenggu hukum colonial yang pada dua decade pasca kemerdekaan Indonesia Tahun 1945 masih menguasai hukum di Indonesia. Melalui UUPA maka bangsa Indonesia berarti telah melepaskan diri dari keterikatan terhadap peraturan hukum tanah yang bersendikan pemerintah jajahan yang amat bertentangan dengan kepentingan kepentingan dan jiwa bangsa Indonesia, sehingga kontraproduktif dengan kepentingan dan tujuan pembangunan nasional. Kelahiran UUPA sesuai dengan kondisi Indonesia sebagai Negara agraris dan Negara kepulauan di mana keberadaan bumi, air, dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sesuai cita-cita bangsa Indonesia. Oleh karena itu hukum tanah nasional yang

berlaku harus memberikan kemungkinan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sesuai dengan cita-cita dan kepentingan seluruh rakyat Indonesia.

Hukum tanah nasional harus merupakan penjelmaan dari asas dan cita-cita hukum (*recht idée*) Bangsa Indonesia sesuai nilai-nilai Pancasila, yakni bersendikan pada nilai-nilai Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial serta harus merupakan implementasi dari ketentuan nasional tentang bumi, air dan ruang angkasa sebagaimana diatur dalam Pasal 33 UUD 1945. Dalam Penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) selain untuk menakhiri dualisme pengaturan hukum tanah, ada beberapa tujuan lain, yaitu :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat terutama rakyat tani dalam rangka menuju masyarakat adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Prinsip-prinsip untuk mencapai tujuan pertama dalam usaha meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum tanah nasional sebagai

alat untuk membawa kemakmuran rakyat Indonesia, khususnya rakyat tani guna menuju masyarakat adil dan makmur adalah :

- a. Dasar kenasionalan sebagaimana diletakkan dalam pasal 1 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa :seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia”. Demikian pula dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa : “seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa Bangsa Indonesia yang merupakan kekayaan nasional”. Hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air, dan ruang angkasa merupakan sejenis hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkat yang paling atas, yaitu mengenai seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Adapun hubungan antara bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu adalah hubungan yang bersifat abadi. Adanya hubungan antara bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa tersebut tidak berarti bahwa hak milik perseorangan atas sebagian dari bumitidak dimungkinkan lagi. Hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang. Selain hak milik sebagai hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, terdapat juga hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, dan hak-hak lainnya.

- b. Negara tidak bertindak sebagai pemilik tanah, melainkan bertindak selaku badan penguasa. Dari kata “dikuasai” oleh Negara bukan berarti “dimiliki” namun merupakan pengertian yang member wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia pada tingkatan tertinggi untuk mengetur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya, menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi (yaitu tanah), air dan ruang angkasa itu, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Semuanya itu dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakamuran rakyat dalam rangka menuju masyarakat adil dan makmur.
- c. Pengakuan adanya hak ulayat sepanjang hak tersebut menurut kenyataannya memang masih ada pada masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Kepentingan suatu mesyarakat hukum adat harus tunduk pada kepentingan nasional dan Negara yang lebih luas dan terkait dengan pelaksanaan hak ulayat harus sesuai dengan kepentingan yang lebih luas tersebut.
- d. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini bermakna bahwa penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan tanah bersangkutan serta sifat haknya, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan bagi pihak yang mempunyainya,

serta bermanfaat bagi masyarakat dan Negara. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, sehingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok, yakni kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat secara keseluruhan.

- e. Sesuai dengan asas kebangsaan maka hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing adalah dilarang. Orang-orang asing dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Meskipun pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, namun mengingat akan keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan paham keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian, maka diadakanlah suatu "*escape clause*" yang memungkinkan badan-badan hukum tertentu mempunyai hak milik. Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan ditunjuk oleh Pasal 49 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai bahan-bahan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi sepanjang tanahnya diperlukan untuk usahanya dalam bidang sosial keagamaan tersebut.
- f. Tiap-tiap Warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh

sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Untuk itu perlu diadakan perlindungan bagi golongan Warga Negara yang lemah terhadap sesama warga Negara yang kuat kedudukan ekonominya. Berkaitan dengan hal tersebut maka terdapat ketentuan-ketentuan yang bermaksud mencegah terjadinya penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas dalam bidang-bidang usaha pertanahan yang bertentangan dengan asas keadilan sosial yang berperikemanusiaan. Segala usaha bersama dalam lapangan pertanahan harus didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional.

- g. Tanah-tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri. Agar semboyan ini dapat diwujudkan, maka perlu diadakan ketentuan-ketentuan lain yang mengatur, misalnya batas minimum luas tanah pertanian yang dapat dimiliki oleh petani. Ketentuan ini dibuat agar para petani mendapat penghasilan yang cukup untuk hidup yang layak bagi diri sendiri dan keluarganya. Di samping itu perlu diatur pula tentang batas maksimum luas tanah yang dapat dimiliki dengan hak milik, agar dapat dicegah terjadinya akumulasi atau penumpukan tanah pada satu tangan atau keluarga atau golongan tertentu saja. Dalam hubungan ini maka Pasal 7 UUPA memuat suatu asas yang penting, yaitu bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang

melampaui batas tidak diperkenankan atau dilarang karena dapat merugikan kepentingan umum.

- h. Untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan Negara Indonesia di bidang pertanahan, maka perlu adanya suatu rencana mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara. Rencana umum (*general plan*) tersebut meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus dari tiap-tiap daerah di seluruh Indonesia. Dengan adanya perencanaan tersebut, maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terencana, dipimpin dan teratur sehingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan seluruh rakyat Indonesia.

Selanjutnya untuk mencapai tujuan kedua dari diterbitkannya UUPA, yakni meletakkan dasar-dasar untuk melakukan unifikasi dan kesederhanaan hukum tanah nasional, maka ada beberapa prinsip yang harus diperhatikan dan dilaksanakan, yaitu:

- a. UUPA dimaksud menghilangkan dualism peraturan dan secara sadar hendak mengadakan kesatuan atau unifikasi hukum sesuai dengan keinginan rakyat sebagai bangsa yang bersatu dan sesuai pula dengan kepentingan perekonomian nasional. Hal ini penting mengingat tanah merupakan salah satu sarana untuk menunjang kegiatan di bidang ekonomi.

b. Upaya menyelenggarakan unifikasi hukum melalui UUPA tidak menutup kemungkinan masih adanya perbedaan di dalam masyarakat dan keperluan hukum yang ada dalam golongan-golongan masyarakat tersebut. Perbedaan yang didasarkan atas perbedaan golongan rakyat tersebut misalnya perbedaan dalam keperluan atau kebutuhan hukum dari golongan rakyat yang berada di kota dan pedesaan, serta keperluan dan kepentingan bagi rakyat yang secara ekonomis kuat dengan rakyat yang secara ekonomis berada dalam kategori lemah. Oleh karena itu perlu dijamin adanya perlindungan terhadap kepentingan bagi golongan ekonomi lemah.

c. Melalui prinsip unifikasi hak-hak atas tanah yakni dihapusnya hak-hak atas tanah menurut hukum barat dan hukum adat, maka berarti maksud untuk mencapai kesederhanaan dan kesatuan dalam pengaturan hukum tanah nasional, dengan sendirinya akan tercapai.

Berikutnya untuk mencapai tujuan ketiga, yakni untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat secara keseluruhan, hal itu sudah tercantum dalam pasal-pasal mengenai pendaftaran tanah. Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA yang berkaitan dengan pendaftaran tanah ditujukan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya. Di samping itu dalam Pasal 19 UUPA yang mengatur mengenai pendaftaran tanah juga ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi untuk menjalankan pendaftaran tanah yang bersifat

“*rechts kadaster*” yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Kedati hukum tanah nasional telah diunifikasi melalui Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), namun beberapa ketentuan baru sesuai perkembangan masyarakat belum terakomodasi dalam UUPA. Menurut Maria S.W Soemardjono, UUPA masih meninggalkan banyak pekerjaan rumah. Di samping itu, masalah pertanahan yang dihadapi tidak semakin berkurang, namun justru malah bertambah dalam kompleksitasnya. Oleh karena itu di dalam pembentukan peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksana UUPA ataupun peraturan-peraturan lain yang realvan, pada umumnya tidak dilengkapi dengan pemikiran yang tuntas terhadap peraturan pelaksanaannya. Kesenjangan ini jika dibiarkan terlalu lama sudah barang tentu akan menimbulkan ketidakpastian hukum. Guna mengantisipasi perkembangan di bidang hukum tanah, maka harus senantiasa dilakukan modernisasi terhadap ketentuan dalam UUPA melalui interpretasi dan analogi. Tidak kalah pentingnya adalah dilakukan pembaharuan dengan mengubah UUPA yang sudah berusia hampir setengah abad ini dengan undang-undang baru yang disesuaikan dengan perkembangan terkini di bidang hukum tanah nasional.

4. Hak-Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA, antara lain :

a. Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, bahwa “semua hak tanah mempunyai fungsi sosial”.

Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus-menerus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya, sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibanding hak atas tanah yang lain, hak milik juga tidak memiliki batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah lepas. Penuh artinya hak milik atas tanah memberikan kewenangan kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.

Hak milik atas tanah dapat dimiliki oleh perseorangan warga Negara Indonesia dan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah yaitu, dalam menggunakan tanah harus sesuai dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum dan tanah

harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburannya dan mencegah kerusakan.⁵⁶

Tentang hapusnya hak milik, Pasal 27 UUPA memberikan ketentuan mengenai hapusnya hak milik yaitu hapus karena:

- 1) Tanahnya Jatuh Kepada Negara:⁵⁷
- 2) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
- 3) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- 4) Karena ditelantarkan;
- 5) Karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan Pasal 26 ayat 2.
- 6) Tanahnya Musnah

Mengenai sebab jatuhnya tanah hak milik kepada negara sebagaimana diatur dalam Pasal 27 UUPA itu sifatnya tidak limitatif. Artinya masih dimungkinkan adanya sebab-sebab lain, misalnya karena terjadi pelanggaran terhadap ketentuan batas luas maksimum atau pelanggaran terhadap larangan pemilikan tanah secara *absente*.

Hak milik dapat hapus pada saat terjadinya kemusnahan atas tanah tersebut. Dalam hal-hal terjadi pelanggaran terhadap Pasal 21 ayat 3 UUPA, hak milik hapus sejak jangka waktu satu tahun itu habis. Dalam hal berlaku ketentuan Pasal 26 ayat 2 UUPA hak milik hapus sejak saat perbuatan hukum memindahkan hak yang

⁵⁶ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria*, Kencana Prenanda Media Group, Jakarta, hal. 92-93

⁵⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1998, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, hal. 61.

bersangkutan batal. Dalam hal hak milik itu diserahkan suka rela oleh pemiliknya, maka hak milik hapus sejak saat akta pembebasan atau akta pelepasannya dibuat.⁵⁸

b. Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana sesuai aturan dalam Pasal 29 UUPA, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.⁵⁹

HGU sebagai hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang hak untuk memanfaatkan tanah yang diwakinya, namun dalam lingkup yang terbatas yaitu hanya untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Dalam pengertian “pertanian” termasuk pula perkebunan. Penggunaan tanah HGU untuk mendirikan bangunan diperbolehkan atau tidak dilarang asalkan bangunan-bangunan itu berhubungan dengan usaha-usaha pertanian, perikanan atau peternakan itu.

HGU termasuk hak atas tanah yang bukan bersumber pada hukum adat, melainkan merupakan hak atas tanah baru yang diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern. HGU

⁵⁸ Sudikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, hal. 5.

⁵⁹ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hal. 101.

diberikan untuk jangka waktu lama menurut ketentuan Pasal 29 UUPA, HGU diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan paling lama 35 tahun. HGU terjadi karena penetapan pemerintah berdasarkan ketentuan Pasal 31 UUPA. Ketentuan ini erat kaitanya dengan ketentuan sebelumnya yang menyatakan bahwa HGU hanya bisa berasal dari tanah negara saja. Tanah negara itu berupa perubahan dari hak atas tanah yang sudah dipunyai pemohon. Misalnya, hak pakai yang sudah habis masa berlakunya kemudian diminta lagi dengan HGU.

c. Hak Guna Bangunan

HGB (Hak Guna Bangunan) adalah kewenangan yang diberikan oleh pemerintah atau suatu hak yang didapatkan untuk menggunakan sebuah lahan yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun yang atas permintaan pemegang hak mengikat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya dan dapat diperpanjang sampai dengan jangka waktu maksimum 20 tahun.

Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Pengaturan lebih lanjut mengenai hak guna bangunan tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha. Pasal 35 ayat (1) UUPA menerangkan pengertian hak guna bangunan sebagai hak

untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya selama jangka waktu tertentu.

Ada tiga jenis tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan, yaitu tanah Negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik. Untuk tanah Negara, hak guna bangunan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Untuk tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan. Sedangkan untuk tanah hak milik terjadinya hak guna bangunan adalah melalui pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setiap pemberian hak guna bangunan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan.

d. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, yang dimaksud hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/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 pengolahan tanah,

segala sesuatu yang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.⁶⁰

Kata “menggunakan” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan dalam untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata “memungut hasil” dalam hak pakai, menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, perternakan, dan perkebunan.

e. Hak Sewa

Hak Sewa diatur dalam UUPA, yaitu dalam Pasal 44 dan 45. Hak Sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya. UUPA membedakan Hak Sewa atas tanah menjadi 2 macam, yaitu;

- 1) Hak sewa untuk bangunan.
- 2) Hak sewa untuk tanah pertanian.

Hak sewa mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- 1) Jangka waktunya terbatas
- 2) Bersifat perseorangan
- 3) Tidak boleh dialihkan tanpa izin pemberi sewa
- 4) Tidak dapat dijadikan jaminan utang
- 5) Tidak putus karena pengalihan objek hak sewa

⁶⁰ Moh. Hatta, *Op. Cit.* hal. 14.

6) Dapat dilepaskan oleh penyewa

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

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

- 1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.⁶¹

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.

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan sebenarnya bukan hak atas tanah dalam arti sesungguhnya. Dikatakan demikian karena kedua hak tersebut tidak member wewenang untuk menggunakan tanah.⁶² Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan merupakan bentuk pengejawantahan hak

⁶¹ Budi Harsono, *Op.Cit.* hal. 19.

⁶² Budi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia : sejarah pembentukan undang-undang pokok agrarian, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta , hal. 288.

ulayat. Tujuan dari dimasukkannya kedua hak ini ke dalam UUPA adalah semata-mata untuk meselaraskan UUPA dengan hukum adat. Pasal 46 ayat (2) UUPA menentukan bahwa penggunaan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya memberikan hak milik kepada pengguna tersebut. Adapun ketentuan lebih lanjut mengenai hak memungut hasil hutan terdapat di Undang-Undang Pokok Kehutanan.

g. Hak Lain-Lain

Selain hak yang telah disebutkan di atas, masih terdapat hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Hak-hak yang bersifat sementara antara lain adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian (Pasal 53 UUPA). Hak-hak tersebut bersifat sementara karena suatu saat lembaga hukum tersebut tidak akan ada lagi. Hal ini disebabkan karena hak-hak tersebut dianggap tidak sesuai dengan asas-asas hukum tanah nasional.⁶³ Hak gadai, hak usaha bagi hasil dan hak sewa tanah dipandang membuka peluang untuk terjadinya pemerasan. Sedangkan hak menumpang juga dianggap bertentangan dengan dengan nilai-nilai hukum agrarian Indonesia karena mengandung sisa unsure feodal.⁶⁴ Harus diakui hingga saat ini hak-hak tersebut belum sepenuhnya hapus, namun hak-hak tersebut harus tetap diatur untuk membatasi sifatnya yang bertentangan dengan UUPA.

⁶³ *Ibid.*, hal. 290.

⁶⁴ *Ibid.*, hal. 291.

E. Tinjauan umum tentang Tanah dalam Perspektif Islam

Hukum Islam tidak ada diatur mengenai kepemilikan tanah yang harus dibuktikan dengan adanya Sertipikat tanah. Tapi Islam hanya mengatur tentang status pemilikan tanah. Penguasaan tanah dapat dilakukan melalui pemilikan, pemanfaatan, pemeliharaan, pengaturan dan perlindungan hukum termasuk didalamnya model dan cara pengelolaannya. Dalam sejarah kekuasaan Islam, tanah yang telah berhasil dikuasai akan terjadi proses pemilikan, pemanfaatan, pemeliharaan, pengaturan dan perlindungan hukum tersebut.⁶⁵ Dalam kitab fiqh pengelompokkan status pemilikan atas tanah dibagi dalam tiga bagian, yaitu:⁶⁶

1. Tanah dengan Status Milik Khusus/Individu

Islam melindungi berbagai bentuk pemilikan tanah yang ada pada siapapun juga. Menurut Ziaul Haque dalam buku Hukum Tanah Islam oleh Iza Hanifuddin pemilik tanah biasa disebut dengan istilah *sahib al-ard*, *rabb al-ard* atau *malik al-ard*. Persyaratan bagi pemilik individu yaitu penggunaan hak milik secara baik dengan mengutamakan kemaslahatan individu dan umum. Maksudnya, segala bentuk yang menghalangi pemanfaatan yang wajar dan faedah yang produktif atas tanah untuk masyarakat pada dasarnya juga telah melanggar hak individu dan manusia lain yang seharusnya secara bersama-sama dapat

⁶⁵ Iza Hanifuddin, 2012, *Hukum Tanah Dalam Fiqh*, STAIN Batusangkar Press, hal. 35.

⁶⁶ *Ibid.*, hal. 39.

menikmati anugerah Allah melalui pemilikan dan penggunaan yang sama.

Pemilikan individu dalam Islam ada dua, yaitu milik individu orang tertentu dan milik individu yang didalamnya terdapat hak umum. Yang kedua ini menunjukkan bahwa kemaslahatan bersama pada dasarnya erat kaitannya dengan kemaslahatan pribadi karena kemaslahatan bersama merupakan kumpulan dari kemaslahatan individu.

2. Tanah dengan Status Milik Bersama

Tanah *fay'* secara umum menjadi milik bersama dengan status wakaf untuk kepentingan kaum muslimin. Tanah *fay'* bersumber dari tanah yang ditinggal lari oleh pemiliknya akibat takut peperangan dan tanah orang kafir yang mati tanpa meninggalkan ahli waris.

Tanah milik bersama dalam *fiqh* dibagi dalam beberapa bagian, yaitu tanah bersama milik perusahaan, tanah bersama milik komunitas, tanah bersama milik kaum muslimin dan tanah bersama milik seluruh manusia. Tanah bersama milik perusahaan akan dimiliki secara bersama di antara pihak-pihak yang memberikan penyertaan usaha dalam perusahaan tersebut menurut kadar masing-masing. Tanah bersama milik komunitas akan dimiliki oleh komunitas tertentu.

3. Tanah dengan Status Hak Milik Negara (*Tanah Sawafīyy*)

Kategori tanah milik Negara sebenarnya tidak dijelaskan oleh syariah. Kategori ini muncul karena Negara telah menetapkan pola

perundangan dan pengaturan tanah dengan adanya Undang-undang administrasi tanah.⁶⁷

Umar ibn al-Khattab ialah orang pertama dalam sejarah Islam yang membuat sistem pemilikan tanah oleh Negara dengan status wakaf, yaitu pada tanah *sawad*, Mesopotamia, Mesir dan Syria semasa penaklukan. Tanah dalam kuasa Negara tersebut diatur pemberiannya kepada pemilik asal dengan kewajiban membayar *kharaj* ke atas tanah dan *jizyah* ke atas diri mereka, dan tanah tersebut tidak boleh dijual beli demi kemaslahatan umum.

Menurut Afzal Ur-Rahman, dalil pemilikan tanah Negara biasanya dirujuk dari Al-Qur'an surat al-Anfal Ayat 1 yaitu:

يَسْأَلُونَكَ عَنِ الْأَنْفَالِ قُلِ الْأَنْفَالُ لِلَّهِ وَالرَّسُولِ فَاتَّقُوا اللَّهَ وَأَصْلِحُوا
ذَاتَ بَيْنِكُمْ وَأَطِيعُوا اللَّهَ وَرَسُولَهُ إِنْ كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ

Artinya : Mereka menanyakan kepadamu (Muhammad) tentang (pembagian) harta rampasan perang. Katakanlah, "Harta rampasan perang itu milik Allah dan Rasul (menurut ketentuan Allah dan Rasul-Nya), maka bertakwalah kepada Allah dan perbaikilah hubungan di antara sesamamu, dan taatlah kepada Allah dan Rasul-Nya jika kamu orang-orang yang beriman."

Ayat diatas menegaskan bahwa harta rampasan perang (*al-anfal*) ialah milik Allah dan Rasulnya. Mekanisme pelaksanaan ayat ini dalam sejarah Islam ada pada kekuasaan Negara atau pemerintah. Dalam prakteknya, melalui kekuasaan Negara, tanah rampasan perang ada yang dikembalikan kepada pemilik asal, ada yang dijadikan untuk

⁶⁷ *Ibid.*, hal. 47.

kebajikan umum, ada yang dijadikan tanah Negara dan petani sebagai buruh yang diupah sehingga semua hasil tanaman merupakan milik Negara, ada yang diberikan kepada orang-orang tertentu sebagai hadiah, dan ada yang dibatasi pemilikannya jika didapati membahayakan kepentingan umum.⁶⁸



⁶⁸ Ibid., hal. 49.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik dalam Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia

Terciptanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah diperlukan pondasi hukum yang kuat. Pondasi hukum terkait dengan masalah keagrariaan di Indonesia secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Istilah agraria menurut UUPA memiliki pengertian tidak hanya sebatas tanah, melainkan juga meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Bahkan menurut Boedi Harsono, ruang angkasa juga termasuk di dalamnya, dimana di atas bumi dan air mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan mengembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam dan hal-hal lain yang berhubungan dengan hal tersebut.⁶⁹

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang Pertanahan memerlukan:

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

⁶⁹ Rahmat Ramadhani, Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *Journal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017, hal.139

Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapapun yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dimilikinya.⁷⁰

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Karena UUPA hanya mengatur perihal pertanahan dalam hal yang pokok saja, sehingga dibutuhkan peraturan pelaksana yang mempunyai fungsi untuk menyempurnakan substansi dari UUPA ini. Peraturan pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat Pasal 19 Ayat (2) Huruf c UUPA tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Untuk itu sebagai bukti diberikan Sertipikat sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas tanah yang berisi salinan Buku Tanah & Surat Ukur.⁷¹ Produk (*output*) dari suatu proses

⁷⁰ Budi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Hukum Tanah Nasional Jilid I, Djambatan, Jakarta, hal 69.

⁷¹ Novita Riska, Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik (*E-Certificate*) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum, *Jurnal Signifikan Humaniora*, Vol. 2, No. 4 (2021) Agustus, hal 8

pendaftaran tanah adalah sertipikat tanda bukti hak yang diberikan kepada pemegang haknya.⁷²

Berdasarkan pengertian pada Pasal 1 Ayat 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Adapun yang dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c pada Undang-Undang Pokok Agraria dalam pengertian sertipikat, yaitu pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, dikatakan demikian karena selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan. Sedangkan alat bukti lain tersebut hanya dianggap sebagai alat bukti permulaan dan harus dikuatkan oleh alat bukti yang lainnya. Jadi sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai macam hak, subyek hak maupun tanahnya. Penerbitan sertipikat dan diberikan kepada yang berhak dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah

⁷² Rahmat Ramadhani, *op.cit.*, hal.140

membuktikan haknya. Sedangkan fungsi sertipikat adalah sebagai alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah.

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

Permasalahan bukti kepemilikan hak atas tanah di Indonesia mendorong pemerintah terus berinovasi dalam menerbitkan Sertipikat hak milik. Inovasi yang dilakukan adalah mengubah dari Sertipikat analog menjadi elektronik. Sebagaimana peraturan yang terbaru yaitu Peraturan Menteri ATR/BPN tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, keluaran dari proses tersebut adalah dokumen elektronik. Ditegaskan juga oleh Direktur Pengaturan Pendaftaran Tanah dan Ruang Dwi Purnama, bahwa yang melatarbelakangi diluncurkannya sertipikat tanah elektronik, adalah untuk efisiensi pendaftaran tanah, kepastian hukum dan perlindungan hukum. Mengurangi jumlah sengketa, konflik dan perkara pengadilan mengenai pertanahan dan menaikkan nilai *registering property* dalam rangka memperbaiki peringkat *ease of doing business* (EoDB). Penyelenggaraan

pendaftaran tanah secara elektronik akan meningkatkan efisiensi baik pada simpul input, proses maupun output, sekaligus mengurangi pertemuan fisik antara pengguna layanan dan penyedia layanan. Selain sebagai upaya minimalisasi biaya transaksi pertanahan, hal ini juga efektif untuk mengurangi dampak pandemi.⁷³

Pendaftaran tanah secara elektronik sebagaimana yang diatur dengan Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 mulai dari proses awal pendataan, hingga penerbitan Sertipikat elektronik dilakukan secara digital dan terhimpun pada pangkalan data di kementerian. Validasi atau pengesahan juga dilakukan secara digital. Adapun unsur-unsur yang menjadi isi dari dokumen elektronik tersebut adalah identitas pemilik hak, serta data fisik dan yuridis tanah. Terbangunnya pangkalan data sistem digital pertanahan diharapkan dapat memudahkan pengecekan dan penjagaan otentikasi datanya.

Tahapan dalam pendaftaran tanah secara elektronik bagi pendaftaran tanah yang pertama kali atau tanah yang belum didaftarkan sebelumnya, pemohon harus melampirkan dokumen yang dibutuhkan dalam bentuk *softfile* atau elektronik. Dokumen elektronik / *softfile* yang perlu disiapkan gambar ukur, peta bidang tanah atau peta ruang, surat ukur, gambar denah satuan rumah susun atau surat ukur ruang, dokumen lain hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik. Setelah dokumen lengkap, tahapan selanjutnya adalah:

⁷³ <https://money.kompas.com/read/2021/02/06/082623626/simak-penjelasan-lengkap-bpn-soal-Sertipikattanah-elektronik?page=all> . diakses tanggal 24 Januari 2022 pukul 12.00 WIB

1. Untuk pendaftaran tanah baik sistematis maupun sporadis, meliputi pengumpulan, pengolahan dan penyajian data fisik serta data yuridis. Penyajian data secara fisik harus meliputi: “peta tanah, gambar ukur, surat ukur, gambar denah satuan rumah susun atau surat ukur ruang, dan/atau dokumen lainnya”. Apabila kelengkapan data fisik tanah sudah dipenuhi, selanjutnya pihak pemohon mendapatkan Nomor Identifikasi (NIB) yang dapat digunakan sebagai referensi pada proses atau tahapan selanjutnya. Ketentuan pendaftaran dan pemberian NIB ini diatur dalam Pasal 9 Ayat (3) Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021.
2. Tahapan pemohon selanjutnya adalah pembuktian hak. Sesuai Pasal 10 Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, pembuktian hak harus berdasarkan bukti tertulis. Dalam hal ini, alat bukti dapat berupa dokumen elektronik sebagaimana yang telah diterbitkan melalui mekanisme elektronik maupun dokumen lain yang sudah digitalkan secara sah.
3. Tahap penelitian alat bukti hak yang diajukan. Tahap ini dilakukan setelah pemohon memiliki nomor referensi sebagai bukti bahwa sudah melampaui tahap identifikasi bidang tanah. Semua dokumen yang disertakan harus dilakukan penelitian, apabila hasilnya menunjukkan bahwa dokumen lengkap dan valid dapat dilanjutkan dengan penetapan kepemilikan tanah kepada pemohon. Ketika pemohon sudah menyetujuinya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 12 Ayat

- (1) Permen ATR/BPNTahun 2021 bahwa pendaftaran pada sistem elektronik dapat dilakukan apabila tanah sudah ditetapkan haknya. Proses terakhir pada tahap ini adalah penerbitan Sertipikat elektronik.
4. Tahapan selanjutnya adalah pemohon atau pendaftar yang sudah mendapatkan penetapan hak dan sudah diterbitkan Sertipikat elektroniknya memperoleh hak untuk mengakses sistem elektronik (Pasal 12 Ayat (3) Permen ATR/BPN No. 1/2021). Sertipikat tanah elektronik dapat diakses oleh pemilik hak atas tanah. Hal penting yang harus dijadikan perhatian oleh semua pihak bahwa apabila ada salah satu syarat data fisik yang tidak terpenuhi, dimana hal ini dapat menimbulkan peluang terjadinya sengketa, maka Sertipikat tanah belum bisa diserahkan kepada pemohon. Penundaan akses ini dimaksudkan untuk mengantisipasi terjadinya permasalahan di kemudian hari. Apabila pemohon dapat melengkapi kekurangan data, maka hak akses dapat diberikan. Jadi, proses tidak diulangi lagi pada tahapan awal tetapi cukup melengkapi kekurangan data fisik yang ditentukan oleh aturan perundang-undangan yang berlaku. Disinilah letak kehati-hatian proses penerbitan Sertipikat elektronik dan pemberian hak akses bagi pemegang hak atas tanah.
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen. Tahapan kelima ini adalah peluang bagi perubahan tanah terdaftar untuk diterbitkan Sertipikat elektronik. Pemegang hak atas tanah harus mengajukan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Perubahan dapat diproses apabila sudah

dipastikan bahwa ketentuan syarat fisik dan yuridis tanah sudah sesuai peraturan yang berlaku. Perubahan harus dilakukan secara komprehensif pada buku tanah dan Sertipikat tanah. Pengubahan Sertipikat konvensional pada Sertipikat elektronik dilakukan oleh pemohon secara sukarela dengan hadir sendiri ke kantor pertanahan.

Selanjutnya adalah mekanisme yang harus dilalui untuk dapat melakukan penggantian Sertipikat tanah buku menjadi Sertipikat elektronik. Jadi, proses ini bukan pendaftaran pertama kali tetapi untuk tanah yang sudah ada kepemilikannya. Adapun tahapan yang harus dilakukan adalah:

1. Langkah awal yang harus dilakukan adalah mengajukan permohonan ke Kementerian ATR/BPN. Tahap awal ini berdasarkan pengaturan pada Pasal 14 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 bahwa pemilik tanah dengan Sertipikat analog dapat menggantinya menjadi Sertipikat elektronik.
2. Proses penggantian dapat dilanjutkan apabila data fisik dan yuridis tanah sesuai Sertipikat analog tidak perlu dilakukan penyesuaian. Adapun hal-hal yang harus diperiksa adalah kesesuaian data sesuai buku tanah dan surat ukur. Jika semuanya terpenuhi, maka proses dapat dilanjutkan. Prosesnya adalah alih media terhadap seluruh warkah yang kemudian disimpan di pangkalan data elektronik. Namun, kementerian harus melakukan konfirmasi kepada pemilik tanah, sebagaimana diatur pada Pasal 15 Ayat (2) Permen ATR/BPN, apabila ada hal yang perlu disesuaikan maka kepala BPN harus

melakukan validasi lagi. Validasi bukan lagi validasi atau pendataan manual, tetapi tahap ini sudah dengan sistem elektronik.

3. Sertipikat elektronik atau digital dapat diterbitkan apabila data telah sesuai.

Penggunaan sistem elektronik dalam pendaftaran tanah sebenarnya sudah dirancang sejak tahun 1997 dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 35 ayat (5) menyatakan bahwa, secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikro film. Selanjutnya, Ayat (6) mengatakan bahwa, rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikro film mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Bentuk dan cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen atau warkah-warkah pendaftaran tanah, demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm ditetapkan oleh Menteri. Ketetapan Menteri tersebut kemudian tertuang dalam ketentuan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 ini. Dalam perkembangannya Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No.3 Tahun 1997 juga mengalami pembaharuan di beberapa pasalnya yaitu yang pertama keluarnya Permen ATR/Ka BPN Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1998 Pasal 163 A, bahwa: “buku tanah disimpan secara elektronik dengan

bentuk basis data dalam Sistem Elektronik dan dapat dicetak dengan menggunakan Daftar Isian Buku Tanah”. Pasal 178A-nya juga sudah mengatur bahwa, sertipikat dapat dicetak dalam bentuk Dokumen Elektronik melalui Sistem Elektronik. Sertipikat dalam bentuk Dokumen Elektronik tersebut disahkan dengan Tanda Tangan Elektronik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sertipikat dalam bentuk Dokumen Elektronik dapat dicetak sebagai salinan Dokumen Elektronik untuk diserahkan kepada Pemegang Hak. Bentuk, isi dan tata cara pengisian Sertipikat dalam bentuk Dokumen Elektronik ditetapkan oleh Menteri.⁷⁴

Meskipun sudah dirancang sejak tahun 1997 dan sudah dibentuk Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Layanan Pertanahan Elektronik, namun pembuatan sertipikat elektronik belum dapat dilakukan sepenuhnya dan masih dilakukan bertahap. Saat ini layanan elektronik yang disediakan di website Kementerian ATR/BPN melalui laman <https://htel.atrbpn.go.id/> adalah pengecekan sertipikat, surat keterangan pendaftaran tanah, informasi nilai tanah atau nilai aset properti.

Langkah selanjutnya dari pihak BPN untuk menerapkan sertipikat tanah elektronik dengan melakukan uji coba, karena memang dalam aturannya pemberlakuan sertipikat tanah elektronik adalah secara bertahap. Langkah awal pihak BPN menerapkan sertipikat tanah elektronik melalui *pilot project*. Untuk tahap *pilot project* menurut Direktorat Jenderal

⁷⁴ Ana Silviana, Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia, *Administrative Law & Governance Journal*, Volume 4 Issue 1, March 2021, hal. 63

Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Syus Windayana rencana akan diberlakukan di dua kota besar di Indonesia. Dua lokasi yang ditetapkan dengan pertimbangan tentang tingkat kemudahan berusaha atau *Ease of Doing Business* (EoDB) tertinggi di Indonesia.⁷⁵ Penerapan penggunaan sertipikat elektronik di Indonesia sudah ketinggalan dengan negara Malaysia, Singapura dan Filipina, maka ditentukan 2 (dua) wilayah yang dijadikan pilot project pendaftaran tanah elektronik, yaitu Surabaya dan Jakarta. Penerapan Sertipikat elektronik sementara diprioritaskan untuk tanah aset instansi pemerintah dan BUMN, sebelum menerapkan Sertipikat elektronik di masyarakat umum.

Urgensi dari diselenggarakannya pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk menjamin kepastian hukum. Tujuan akhir dari proses pendaftaran tanah adalah terbitnya dokumen tanda bukti hak atas kepemilikan tanah yang kemudian disebut dengan sertipikat. Sertipikat tanah elektronik sebagai bukti kepemilikan elektronik yang diakui oleh UU ITE khususnya yang diatur dalam Pasal 6. Dari sisi hukum persoalan pembuktian Sertipikat Tanah Elektronik tidak menjadi masalah. Dari segi validitas dan kepastian hukum tidak ada persoalan apalagi juga sudah dikuatkan dalam Pasal 5 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 yaitu :

1. Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah dan

⁷⁵ <https://ekonomi.bisnis.com/read/20210204/9/1352391/dua-kota-jadipilot-project-Sertipikat-tanah-elektronik-dimana-saja>, diakses tanggal 24 Januari 2021, pukul 20.00 WIB

perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.

2. Untuk keperluan pembuktian, Dokumen Elektronik dapat diakses melalui Sistem Elektronik.

Hal ini juga di perkuat dalam Pasal 175 Undang-Undang Cipta Kerja, pada Ayat 3 menjelaskan bahwa keputusan berbentuk elektronik berkekuatan hukum sama dengan keputusan yang tertulis dan berlaku sejak diterimanya keputusan tersebut oleh pihak yang bersangkutan.

Peraturan Menteri ATR BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik terdapat lampiran berupa bentuk/ gambaran secara umum Sertipikat elektronik, diantaranya terdiri dari beberapa dokumen, yaitu :

1. Bentuk Gambar Ukur (elektronik)
2. Gambar Ruang (elektronik)
3. Peta Bidang Tanah (elektronik)
4. Peta Ruang (elektronik)
5. Surat Ukur (elektronik)
6. Gambar Denah (elektronik)
7. Surat Ukur Ruang (elektronik)
8. Dan Sertipikat dalam bentuk dokumen elektronik

Yang digunakan dalam dokumen elektronik ini adalah tanda tangan elektronik, bukan tanda tangan digital. Secara umum, tanda tangan digital berbeda dengan tanda tangan elektronik.⁷⁶

Tanda tangan digital biasanya menggunakan barcode, pena digital, tanda tangan yang dipindai dan lain sebagainya karena hal tersebut mudah sekali dipalsukan, dokumen yang menggunakan tanda tangan demikian akan sulit diverifikasi keabsahannya. Maka oleh sebab itu melalui Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 2019 diatur tanda tangan elektronik yang memenuhi persyaratan kekuatan hukum dan akibat hukum yang sah yakni :

1. Data pembuatan Tanda Tangan Elektronik terkait hanya kepada Penanda tangan.
2. Data pembuatan tanda tangan elektronik pada saat proses penandatanganan elektronik hanya berada dalam kuasa Penanda Tangan.
3. Segala perubahan terhadap tanda tangan elektronik yang terjadi setelah waktu penandatanganan dapat diketahui.
4. Segala perubahan terhadap informasi elektronik yang terkait dengan tanda tangan elektronik tersebut setelah waktu penandatanganan dapat diketahui.
5. Terdapat cara tertentu yang dipakai untuk mengidentifikasi siapa penanda tangannya.

⁷⁶ Enny Agustina, Kajian Yuridis Program Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik, *Jurnal Hukum*, Volume 19 Nomor 3, Bulan September 2021, hal. 354

6. Terdapat cara tertentu untuk menunjukkan bahwa penanda tangan telah memberikan persetujuan terhadap informasi elektronik yang terkait.⁷⁷

Pengakuan terhadap kedudukan alat bukti elektronik dalam proses pembuktian saat terjadi permasalahan pertanahan, tidak hanya sebatas mengenai aspek pengakuan secara legalitas. Proses pembuktian dalam perkara pidana maupun perdata merupakan salah satu unsur penting, sehingga dengan adanya pengakuan mengenai kedudukan/eksistensi alat bukti elektronik tersebut, dapat menjamin kepastian hukum dan perlindungan diantara para pihak.

Kepastian hukum terhadap pemegang sertipikat tanah yang rentan terhadap gangguan pihak lain setiap saat, maka dapat dibuktikan dengan :

1. Jenis hak atas tanah. Dalam Sertipikat tanah, dapat diketahui mengenai jenis hak atas tanah yang bersangkutan, apakah itu merupakan Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Guna Usaha (HGU), atau Hak Pengelolaan, dan berapa lama hak tersebut berlaku, kecuali untuk hak milik yang tidak ada batas masa berlakunya.
2. Pemegang hak. Di dalam Buku Tanah juga dicatat dalam hal terjadi peralihan hak atas tanah. Misalnya, apabila terjadi transaksi jual beli, maka nama pemegang hak yang terdahulu akan dicoret oleh pejabat yang berwenang (BPN) dan selanjutnya dicantumkan pemegang hak

⁷⁷ *Ibid.*, hal.355

yang baru dan begitu seterusnya, intinya nama pemegang hak yang lama dicoret dan nama pemegang hak yang baru dicantumkan, sehingga dari Sertipikat tersebut selalu dapat diketahui siapa pemegang hak atas tanahnya.

3. Keterangan fisik tentang objek tanah. Keterangan fisik suatu tanah dapat dilihat pada Surat Ukur/Gambar Situasi. Di sini kita bisa mengetahui mengenai luas tanah, panjang dan lebar, bentuk fisik tanah, letak dan batas-batas tanah.
4. Beban di atas tanah. Dari suatu Sertipikat juga dapat diketahui apakah ada beban di atas tanah tersebut. Maksudnya, apakah tanah tersebut sedang dalam keadaan diagunkan atau dijaminkan pada suatu bank atau apakah di atas Sertipikat tersebut terdapat hak lain, misalnya HGB di atas hak milik.
5. Peristiwa yang berhubungan dengan tanah. Semua peristiwa yang berhubungan dengan tanah tersebut juga dicatat oleh Kantor Pendaftaran Tanah (KPT) dalam Sertipikat tersebut, misalnya peristiwa jual beli, hibah, penyertaan dalam suatu Perseroan Terbatas (PT), pewarisan dan sebagainya.⁷⁸

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna

⁷⁸ Abdul Mukmin Rehas, Sertipikat Sebagai Alat Bukti Sempurna Kepemilikan Hak Atas Tanah Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 01 Oktober 2017, hal. 82.

kepastian hukum, yaitu: Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Berdasarkan teori diatas maka /:

1. Pemaknaan pertama terkait dengan hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. 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 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan 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.⁷⁹
2. Pemaknaan yang kedua adalah terkait dengan perumusan hukum yang didasarkan pada fakta (*tatsachen*). Fakta yang dimaksud adalah kondisi-

⁷⁹ Rumiarta, I. N. P. B, Kedudukan Peraturan Menteri pada Konstitusi, Kerta Dyatmika, *Jurnal Hukum*, Vol 12 Nomor 2 tahun 2015, hal.1

kondisi terkait yang kemudian melatarbelakangi urgensi pembentukan 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 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. Pemaknaan yang ketiga yakni 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.⁸⁰ 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. Pemaknaan yang keempat yakni 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

⁸⁰ Prayogo, T, Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vo. 13 Nomor 2, tahun 2018, hal. 191

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.⁸¹

Dikaji dari teori kepastian hukum, 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 Peraturan Menteri ATR/BPN menyatakan secara tegas tentang pengakuan atas sertifikat 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. Alat bukti informasi elektronik dan dokumen elektronik sangat riskan untuk dimanipulasi data-datanya. Keaslian alat bukti Sertipikat elektronik ini sangat penting. Hasil cetak dari Sertipikat elektronik yang memuat Informasi Elektronik data-data

⁸¹ Nur Hidayani, Implementasi Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *SASI: Jurnal Teakreditasi Internasional*, Volume 27 Nomor 3, Juli - September 2021, hal.342

fisik dan yuridis bidang tanah yang terdaftar dan dalam bentuk Dokumen Elektronik merupakan perluasan dari alat bukti surat dan masuk dalam perluasan alat bukti petunjuk sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 184 ayat (1) KUHAP.

Berdasarkan pendapat Gustav Radbruch diatas bahwa kepastian hukum suatu fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan. Hal ini berhubungan dengan peralihan data tertulis ke bentuk data elektronik sudah diatur terlebih dahulu oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 bahwa pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik. Bahwa sertifikat elektronik adalah barang bukti yang terbuka dan dapat digunakan dalam persidangan. Hal ini kemudian dapat disandingkan dengan isi Pasal 137 HIR yang menyebutkan: “Pihak-pihak dapat menuntut melihat surat-surat keterangan lawannya dan sebaliknya, surat mana diserahkan kepada Hakim buat keperluan itu”. Untuk menjaga asas keterbukaan pembuktian di persidangan, ketentuan dari pasal 137 HIR tersebut juga harus bisa diterapkan untuk Sertipikat elektronik ketika pihak lawannya minta diperlihatkan.

Kepastian hukum Sertipikat elektronik dalam bentuk dokumen elektronik dapat dikategorikan sebagai alat bukti elektronik yang memiliki kekuatan pembuktian yang disamakan dengan alat bukti surat/tulisan yang dibuat di atas kertas dan hasil cetaknya sebagai bentuk pembuktian sah. Hal ini merupakan rujukan legitimasi kedudukan Sertipikat elektronik untuk dapat dipergunakan sebagai bukti di persidangan sepanjang data yang

tersimpan dalam sistem elektronik tidak ada yang berubah (dijamin keutuhannya) sesuai yang ada di buku tanah.

Peraturan harus mampu memberi jaminan kepastian hukum bagi masyarakat apabila dikemudian hari timbul permasalahan yang berkaitan dengan luaran peraturan tersebut. Sebagaimana halnya dengan Sertipikat analog dimana kepastian hukum bagi para pihak yang memegang surat tanda bukti hak atas tanah berupa Sertipikat sudah dijamin oleh undang-undang. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik yang berupa dokumen elektronik baik yang diterbitkan melalui sistem elektronik (sertipikat-el) maupun dokumen yang berasal dari alih media menjadi dokumen elektronik yakni dari Sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik dapat digunakan sebagai alat bukti.

Kedudukan informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik pada dasarnya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik dari Pasal 1 Angka 4, Pasal 5 Ayat (3), Pasal 6 dan Pasal 7 dokumen elektronik dapat dikategorikan syarat formil dan materiil dari dokumen elektronik agar mempunyai nilai pembuktian yaitu pertama, berupa informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima atau disimpan, yang dapat dilihat, ditampilkan dan/atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik, termasuk tulisan, suara, gambar dan seterusnya yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya. Nilai

kedua, dinyatakan sah apabila menggunakan atau berasal dari sistem elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang. Nilai pembuktian yang ketiga adalah dianggap sah apabila informasi yang tercantum didalamnya dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya, dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan.⁸²

Pengakuan atas penggunaan alat bukti elektronik dalam peradilan juga diatur dalam Pasal 6 UU Nomor 11 tahun 2008 yang menyatakan bahwa penggunaan bukti elektronik dapat dilakukan selama bukti tersebut bisa diperoleh dan ditunjukkan melalui sistem elektronik, terjamin keutuhannya, bisa dipertanggung jawabkan, sehingga menerangkan suatu peristiwa hukum. Pada intinya, Sertipikat tanah merupakan surat tanda bukti hak berupa salinan buku tanah dan surat ukur yang telah disatukan. Sertipikat merupakan hasil akhir dari semua proses pelaksanaan pendaftaran tanah, hal yang paling krusial adalah proses pendaftaran tanah dari awal hingga akhir dengan cara elektronik yang harus dilalui oleh pemohon atau pendaftar. Apapun bentuk wujud dari salinan buku tanah, apakah dalam bentuk Sertipikat elektronik ataupun fisik yang berbahan kertas memiliki kekuatan hukum yang sama yaitu sebagai tanda bukti hak atas tanah dan alat pembuktian di persidangan jika terjadi sengketa.⁸³

⁸² *Ibid.*, hal.343

⁸³ Novita Riska, Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik (*E-Certificate*) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum, *Jurnal Signifikan Humaniora*, Vol. 2, Nomor 4, tahun 2021 Agustus, hal.18

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat tanah dapat terwujud apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:⁸⁴

1. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum. Pengertian atas nama orang atau badan hukum adalah sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk objek pendaftaran tanah berupa hak atas tanah.
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik. Tujuan dari asas itikad baik adalah untuk melindungi orang yang dengan itikad baik memperoleh sesuatu hak dari orang yang disangkanya adalah pemegang hak yang sah dari hak itu
3. Tanah dikuasai secara nyata. Hak atas tanah secara fisik dan nyata dikuasai dan digunakan oleh pemegang hak atas tanahnya sendiri, atau digunakan oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuan dari pemegang hak atas tanah tersebut
4. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

Dikaji dari teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta

⁸⁴ Suci Febrianti, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik, *Indonesian Notary Journal*, Vol. 3 No. 3 tahun 2021, hal.209

pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.⁸⁵ Perlindungan hukum preventif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Menurut penulis sertipikat elektronik juga memberikan perlindungan preventif, karena Sertipikat tanah elektronik sebagai bukti kepemilikan elektronik yang diakui oleh Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) khususnya yang diatur dalam Pasal 6. Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) Undang-undang RI Nomor 11 Tahun 2008 tentang ITE adalah wujud dari tanggungjawab yang harus diemban oleh negara dan telah direvisi menjadi UU No. 19 tahun 2016 tentang ITE, memberikan perlindungan yang maksimal untuk semua kegiatan yang menggunakan teknologi informasi dan komunikasi, sehingga terlindungi secara hukum atas kemungkinan kejahatan dan manipulasi teknologi.⁸⁶

Dari segi validitas tidak ada persoalan apalagi juga sudah dikuatkan dalam Pasal 5 Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021. Untuk keamanan Pihak Kementerian ATR/BPN telah menyiapkan antisipasi kebocoran data melalui kerjasama dengan BSSN. Sertipikat tanah elektronik akan memberlakukan

⁸⁵ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 2.

⁸⁶ Made Restu Hawiwie, I Nyoman Putu Budiarta & Ni Komang Arini Styawati, Tinjauan Yuridis Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Melalui Internet Banking, *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 2, No. 2 – Juli 202, hal. 402

tanda tangan elektronik dan menggunakan teknologi persandian kriptografi yang dijamin Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN).⁸⁷

BSSN memberikan dukungan keamanan pertukaran data dan informasi dengan memanfaatkan Sertipikat Elektronik untuk menjamin autentikasi, integritas data serta penyangkalan data yang dipertukarkan. Sertipikat Elektronik memberikan jaminan otentikasi data karena Sertipikat digital dapat menunjukkan langsung pemilik dari Sertipikat di dalam suatu dokumen, kemudian integritas karena pada Sertipikat elektronik menjamin keutuhan data dengan melihat apakah ada suatu perubahan di dalam dokumen yang telah ditandatangani, dan anti penyangkalan karena dapat langsung dibuktikan waktu penandatanganan serta dapat menyangkal pemalsuan dari suatu keutuhan data.

Perlindungan hukum kepada pemegang hak tanah dalam bentuk sertipikat elektronik juga dapat dilihat dari keunggulan sertipikat elektronik dibandingkan sertipikat analog. Adapun keunggulan dari sertipikat tanah elektronik dibandingkan dengan sertipikat tanah analog:⁸⁸

1. Kementerian ATR/BPN menerapkan ISO27001:2013, yaitu untuk sistem manajemen keamanan informasi yang memastikan semua proses yang dilakukan berdasarkan analisa resiko dan mitigasinya berdasarkan *International Best Practises*, dan ISO 27001 yakni standar yang diakui internasional dalam pengelolaan risiko keamanan

⁸⁷ Suci Febrianti, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik, *Indonesian Notary Journal*, Vol. 3 No. 3 tahun 2021, hal.206

⁸⁸ Suyadi, Yagus. Materi Webinar Pemberlakuan Sertipikat tanah elektronik ditinjau dari keamanan dan kepastian hukum., Tanggal 09 Februari 2021, hal. 8.

informasi, dengan menggunakan sistem ini maka segala kemungkinan ancaman keamanan bisa diprediksi dan diatasi.

2. Menggunakan metode enkripsi terhadap semua data, baik yang disimpan, ditransfer atau diolah oleh sistem ATR/BPN, metode enkripsi secara eksplisit dapat diartikan sebagai suatu proses untuk mengubah pesan sehingga tidak dapat dilihat tanpa menggunakan kunci pembuka rahasia. Enkripsi adalah proses mengamankan suatu informasi dengan membuat informasi tersebut tidak dapat dibaca tanpa bantuan pengetahuan khusus. Dan juga sertifikat tanah elektronik menggunakan hashcode untuk menghindari terjadinya pemalsuan, akan sangat susah untuk memalsukan dokumen elektronik ini karena harus membobol *hashcode* dan tanda tangan elektronik.
3. Menggunakan tanda tangan elektronik yang menunjukkan identitas penandatanganan dokumen elektronik dan logo BSRE (Balai sertifikasi elektronik) yang memberitahukan informasi bahwa tanda tangan elektronik menggunakan otoritas Sertipikat oleh BSRE.
4. Menggunakan sertifikat elektronik menggunakan 2FA (*2 Factor Authentication*) yaitu dua proses identifikasi menggunakan password dan security code (kode keamanan) untuk memastikan hanya pemilik sertifikat yang dapat membuka dokumen digital tersebut.
5. Penyimpanan data digital ATR/BPN dilakukan dengan model enkripsi dan di backup secara teratur di dalam data center, dan DRC (*Disaster Recovery Center*) yaitu suatu tempat yang secara khusus

ditujukan untuk menempatkan sistem, aplikasi hingga data-data cadangan ketika terjadi gangguan serius atau bencana yang menimpa satu atau berbagai unit kerja di perusahaan.

6. Data pemilik tanah akan menyesuaikan dengan pendekatan perlindungan data pribadi dimana hanya data tertentu yang dapat diakses secara publik.

Digital signature yang akan digunakan di dalam sertipikat elektronik berfungsi untuk mengamankan suatu dokumen dari modifikasi yang tidak sah sehingga menghindari proses penggandaan yang dapat merubah sertipikat digital dari sertipikat aslinya. Digital signature bekerja dengancara meringkas isi dari dokumen yang diamankan, kemudian disandikan dengan suatu algoritma kriptografi, dan hasilnya disisipkan ke dalam dokumen tersebut.⁸⁹ Sehingga dokumen digital dan tanda tangan digital tersebut akan selalu ada bersama-sama dalam satu file. Informasi elektronik maupun dokumen elektronik yang diberikan tanda tangan digital apabila terjadi perubahan walau hanya perubahan satu huruf pada dokumen elektroniknya maka tanda tangan digital tersebut akan rusak dan dikenali oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) sebagai dokumen yang tidak autentik. Dalam sertipikat tanah elektronik menurut Virgo Eresta Jaya, Kepala Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang, Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) bahwa dengan sertipikat tanah elektronik akan

⁸⁹ Leonardo Refialy, Eko Sedyono dan Adi Setiawan, Pengamanan Sertipikat Tanah Digital Menggunakan Digital Signature SHA-512 dan RSA, *Jurnal Teknik Informatika dan Sistem Informasi*, Volume 1 Nomor 3 (Desember 2015), hal. 229

meningkatkan keamanan, karena dengan elektronik bisa menghindari pemalsuan, serta tidak dapat disangkal dan dipalsukan. Di dalam Sertipikat elektronik akan diberlakukan tanda tangan elektronik, ketika penandatanganan digital dilakukan, operasi kriptografi melekatkan Sertipikat digital dan dokumen yang akan ditandatangani dalam sebuah kode yang unik (*hashcode*).⁹⁰

Kekhawatiran lain dari masyarakat pemilik tanah yang terdaftar dengan diberlakukannya Sertipikat tanah elektronik maka akan terjadi penarikan sertipikat analog oleh Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal ini telah terjadi salah tafsir dalam ayat 3 Pasal 16 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik seharusnya ayat 3 tersebut dibaca secara utuh bersama dengan ayat 1, 2, dan 4 sekaligus. Artinya, penarikan sertipikat analog oleh Kepala Kantor Pertanahan dilakukan apabila pemilik sertipikat (pemilik tanah) sudah mengganti sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik. Tidak ada perintah dan dilarang bagi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk menarik sertipikat analog serta merta dengan keluarnya Permen tersebut. Sertipikat analog akan tetap berlaku sampai dialihkan dalam bentuk sertipikat elektronik. Untuk sertipikat yang telah dilakukan alih media menjadi sertipikat elektronik nantinya akan diberikan stempel bahwa Sertipikat ini telah dialihkan dalam bentuk dokumen elektronik.

⁹⁰ Suci Febrianti, *Op.cit.*, hal. 215

B. Kendala dan Solusi dalam Penerapan Pembuatan Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik di Indonesia

Pemberlakuan sistem pendaftaran tanah pada hakikatnya merupakan pangkal dari prosedur peroleh jaminan kepastian hak atas tanah memiliki perbedaan dari segi sistem di berbagai Negara. Pada Negara yang menganut sistem hukum *common law*, khususnya yang berada di yurisdiksi *Commonwealth of Nations* atau Negara-Negara Persemakmuran Inggris dalam hal sistem pendaftaran tanahnya mengenal dua klasifikasi mendasar yakni *torrens title system* (sistem torrens) dan sistem Inggris yang merupakan versi modifikasi dari sistem torrens.⁹¹ Sistem torrens ini merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap serta tidak bisa untuk diganggu gugat, kecuali jika perolehan Sertipikat tanah dengan cara pemalsuan.⁹² Selain itu terdapat sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif, sitem publikasi positif diterapkan di Negara seperti Jerman dan Swiss, dimana Sertipikat tanah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Sementara sistem publikasi negatif diterapkan di Negara-Negara Eropa Kontinental seperti Belanda yang kemudian diberlakukan pula di Indonesia, Malaysia dan Singapura.⁹³

⁹¹ Nur Hidayani, Implementasi Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *SASI: Jurnal Teakreditasi Internasional*, Volume 27 Nomor 3, Juli - September 2021, hal.338

⁹² Putra, P. S., & SH, M, 2019, *Reforma Agraria Hambatan dan Tantangan di Kabupaten Karawang*, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Kajian Ilmiah Hukum, Vol 4 Nomor 1, hal. 110.

⁹³ Yubaidi, R. S., The Future of Land Ownership Regulation in Indonesia., *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, Tahun 2020, Vol 6 Nomor 6, hal. 712

Sistem publikasi negatif kemudian tidak semerta-merta diterapkan di Indonesia, merujuk pada berbagai peraturan perundang-undangan pertanahan seperti UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Khususnya pada Pasal 32 Ayat (2) mengenai adanya batasan waktu 5 tahun bagi pihak yang keberatan atas penerbitan Sertipikat hak atas tanah untuk mengajukan keberatan atau gugatan. Aturan ini sejalan dengan lembaga *rechtsverwerking* (daluarsa) yang dikenal didalam hukum adat yang merupakan dasar hukum pertanahan di Indonesia, bahwa tanah yang diterlantarkan, kemudian tanah tersebut dikerjakan oleh orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka yang bersangkutan akan hilang haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut⁹⁴

Terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilatarbelakangi oleh kesadaran semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan. Secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.⁹⁵

Output atau hasil dari pendaftaran tanah adalah sertipikat tanah. Seiring dengan pesatnya perkembangan zaman di era globalisasi saat ini yang

⁹⁴ Kartini, K., Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 83.

⁹⁵ 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, Medan, Tahun 2018, hal. 42

ditandai dengan semakin berkembangnya ilmu pengetahuan, teknologi dan informasi maka tentunya berbagai aspek dibidang pemerintahan perlu untuk melakukan penyesuaian. Telah terdapat peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar untuk mengakomodir upaya penyesuaian tersebut, diantaranya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang aturan teknisnya diatur kemudian melalui Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik. Pada Pasal 1 Angka 4 dan 5 Peraturan ini diatur mengenai penyelenggara sistem elektronik, dimana terdapat penyelenggara sistem elektronik lingkup publik yang merupakan instansi penyelenggara Negara atau institusi yang ditunjuk oleh instansi penyelenggara Negara. Maka dalam hal ini, penyelenggaraan Negara dengan berbasis pada sistem elektronik dapat diterapkan pada berbagai aspek bidang pemerintahan, termasuk didalamnya di bidang pertanahan, yakni sertipikat tanah elektronik.

Pemberlakuan sertipikat tanah elektronik terdapat kendala-kendala dalam penerapannya, kendala-kendala tersebut antara lain:

1. Pemberlakuan Sertipikat elektronik tidak dapat serta merta dilaksanakan tanpa adanya basis data yang 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. Untuk hal ini maka Kementerian

Agraria dan Tata Ruang terlebih dahulu perlu memastikan ketersediaan dan validitas data dan peta bidang tanah di seluruh Indonesia. Tidak ada sejengkal tanah di Indonesia yang tidak dipetakan dan tidak tervalidasi.

2. Validitas data kepemilikan tanah di Indonesia tidak semata-mata tergantung hanya pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang, karena terdapat keterkaitan dengan lembaga lain yang akan turut mempengaruhi validitas basis data pertanahan misalnya data kependudukan dan catatan sipil. Realitas selama ini membuktikan bahwa data kependudukan di Indonesia belum tertib dan masih banyak data yang tidak terupdate sehingga untuk menjamin validitas data pertanahan, perlu ada kepastian validitas data kependudukan di seluruh Indonesia. Selain itu, validitas data dalam rangka Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pun 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. Oleh karena itu, sebelum menerapkan sertipikat elektronik, data antara lembaga-lembaga tersebut benar-benar harus memastikan validitas data masing-masing sehingga dapat terintegrasi tanpa menimbulkan permasalahan di kemudian hari.
3. Masih perlunya penyempurnaan norma hukum yang terkait dengan sertipikat elektronik, perlu kembali dilakukan sinkronisasi dan harmonisasi perundangan dan peraturannya agar tidak menimbulkan permasalahan baru dari mulai proses pendaftaran hingga proses

pengolahan datanya, karena sertipikat adalah alat bukti kepemilikan yang memiliki kekuatan hukum.

4. Masih belum optimalnya upaya sosialisasi sertipikat elektronik kepada berbagai pihak, sehingga masih khawatir dengan manfaat dan perlindungan hukumnya, termasuk kepada pihak Legislatif; Dengan demikian, belum ada dukungan penuh dari Legislatif untuk penerapan sertipikat elektronik.
5. Secara teknologi, penggunaan digitalisasi hanya akan gampang diakses oleh masyarakat perkotaan dan kelas menengah keatas, sedangkan di wilayah pedesaan akses teknologi digitalisasi masih sulit dan belum merata, ditambah oleh sebagian masyarakat pedesaan yang masih gagap teknologi; Dengan demikian terlebih dahulu, harus dilakukan edukasi teknologinya kepada masyarakat dan kelengkapan sarana dan prasarananya.
6. Sistem Informasi Teknologi (IT) yang dikelola Pemerintah, seperti: elektronik Kartu Tanda Penduduk (e-KTP) , termasuk Kementerian ATR/BPN nampaknya belum benar-benar aman. Aspek keamanan dan reformasi birokrasi pertanahan belum terjamin, sehingga berpotensi hilangnya data kepemilikan tanah dan rentan untuk disalahgunakan.⁹⁶

Mempertimbangkan masih banyaknya kendala dalam penerapan pembuatan sertipikat tanah elektronik, pemerintah melakukan beberapa solusi yaitu pada tanggal 23 Maret 2021, Komisi II Dewan Perwakilan Rakyat

⁹⁶ Suci Febrianti, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik, *Indonesian Notary Journal*, Vol. 3 No. 3 tahun 2021, hal.206

(DPR) menyatakan Komisi II DPR RI dan Menteri ATR/BPN sepakat menunda pemberlakuan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang tentang Sertipikat Elektronik, dan segera melakukan evaluasi dan revisi terhadap ketentuan yang berpotensi menimbulkan permasalahan di masyarakat. Evaluasi dan revisi ini terkait dengan :

1. Mensinkronisasi dan melengkapi basis data pertanahan.
2. Menyelesaikan masalah kependudukan seperti E-KTP.
3. Mengkaji dan mensinkronasi beberapa peraturan Perundang-undangan yang terkait dengan sertipikat tanah.
4. Mengoptimalkan akses internet di seluruh Indonesia hingga sampai ke pelosok desa
5. Melakukan sosialisasi kepada masyarakat.

Alasan lain yang mendasari keputusan ditundanya pemberlakuan Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertipikat elektronik adalah sebagai berikut:

1. Atas permintaan Komisi II DPR RI, sebab sampai saat ini DPR RI belum menerima laporan mengenai program sertipikat elektronik dari Kementerian ATR/BPN.
2. Adanya kekhawatiran berbagai pihak mengenai berulangnya kasus e-KTP, akan terjadi kembali pada sertipikat tanah elektronik.
3. Adanya kekhawatiran lemahnya sistem keamanan sertipikat elektronik, karena dari sisi teknis sertipikat tanah elektronik sangat rawan dan mudah diretas oleh para hacker (peretas).

4. Empat layanan digital pertanahan yang telah dilaksanakan, yakni Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), Pembuatan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), serta Pengecekan Sertipikat Tanah dinilai masih belum mencapai hasil maksimal.
5. Banyak persepsi di luar konteks yang menimbulkan keresahan masyarakat, khususnya Pasal 16 ayat (3) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021. Peraturan Menteri tentang sertipikat elektronik ini merupakan bagian dari uji coba. Dan dengan uji coba yang dilakukan terlebih dahulu pada tanah-tanah Instansi Pemerintah. Melalui uji coba tersebut akan dievaluasi dan dilihat kekurangan-kekuarangan yang harus diperbaiki sebelum akhirnya diberlakukan kepada masyarakat luas.

Program sertipikat tanah elektronik akan tetap dilanjutkan karena merupakan bagian dari rangkaian transformasi layanan digital pertanahan yang diinisiasi Kementerian ATR/BPN. Layanan digital ini bertujuan menjadikan Kementerian ATR/BPN sebagai institusi pengelola tata ruang dan pertanahan berkelas dunia. Transformasi digital ini sejalan dengan arahan Presiden Joko Widodo, agar layanan publik di bidang pertanahan menjadi lebih mudah dengan memanfaatkan platform digital. Oleh karena itu, program sertipikat elektronik akan tetap dilanjutkan, tentunya pada waktu yang tepat, di mana semua stake holder sudah dapat memahami manfaat dan jaminan

perlindungan hukumnya secara baik, serta telah dilakukan sinkronisasi dan harmonisasi pertautan perundang-undangan mengenai sertipikat elektronik.⁹⁷

Berdasarkan uraian diatas, disimpulkan bahwa sertipikat elektronik dapat memenuhi kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi masyarakat. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik telah relevan untuk diterapkan saat ini seiring dengan pesatnya perkembangan ilmu pengetahuan, teknologi dan informasi. Mekanisme sistem pendaftaran tanah dengan berbasis sistem elektronik akan menghasilkan luaran berupa dokumen elektronik yang berupa Sertipikat elektronik (sertipikat-el). Manfaat sertipikat-el bagi masyarakat diantaranya kemudahan akses untuk mendapatkan data digital serta akan bebas dari pemalsuan Sertipikat tanah yang merupakan landasan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah. Agar Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik dapat mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, maka Pemerintah harus melakukan evaluasi dan revisi dengan maksimal terhadap kendala-kendala dan ketentuan yang berpotensi menimbulkan permasalahan di masyarakat.

⁹⁷ *Ibid.*, hal.207

C. Akta / Litigasi yang terkait

Lampiran :

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik.

Bentuk Gambar Ukur, Gambar Ruang, Peta Bidang Tanah, Peta Ruang, Surat Ukur, Gambar Denah, Surat Ukur Ruang, Dan Sertipikat Dalam Bentuk Dokumen Elektronik.

1. Bentuk Gambar ukur elektronik

DOKUMEN ELEKTRONIK INI DITERBITKAN OLEH KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA



XXXXXX-n
Di ... xxx I dd.mm.yyyy



GAMBAR UKUR

- I. Penomoran^{f)}
 - a. Nomor Urut Bidang (NUB) :
 - b. Nomor Berkas :
 - c. NIB :

Rincian nomor lihat pada halaman berikutnya atau lembar yang merupakan bagian dari Gambar Ukur ini
- II. Lokasi^{g)}
 - a. Desa/Kel/ :
 - b. Nomor Peta Pendaftaran :
 - c. Nomor Peta Kerja/Foto :
- III. Tanda Batas dan Informasi Bidang Tanah
Rincian data lihat pada lembar lain yang merupakan bagian dari GU ini.
- IV. Keterangan Pemohon (untuk sporadis)^{h)}
 1. Nama Pemohon : Tanda Tangan/
Biometrik :
 2. Penunjuk Batas : Tanda Tangan/
Biometrik :
- V. Keterangan Pengukur Verifikasiⁱ⁾
 1. Nama Petugas Lapangan :
 2. Status :
 3. Nama KJSKB/PT *) :
 4. NIP / No. Lisensi :
 5. No. & Tgl Surat Tugas :
 6. Alat Ukur :
 7. Tanda Tangan : (Ditandatangani Secara Elektronik)
- VI. Sketsa Lokasi^{j)}

Kantor Pertanahan^{k)}
Alamat

Perhatian:

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSrE
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait,
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUHPidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp.12 Miliar



Halaman 1 dari 3



a) KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA



b)

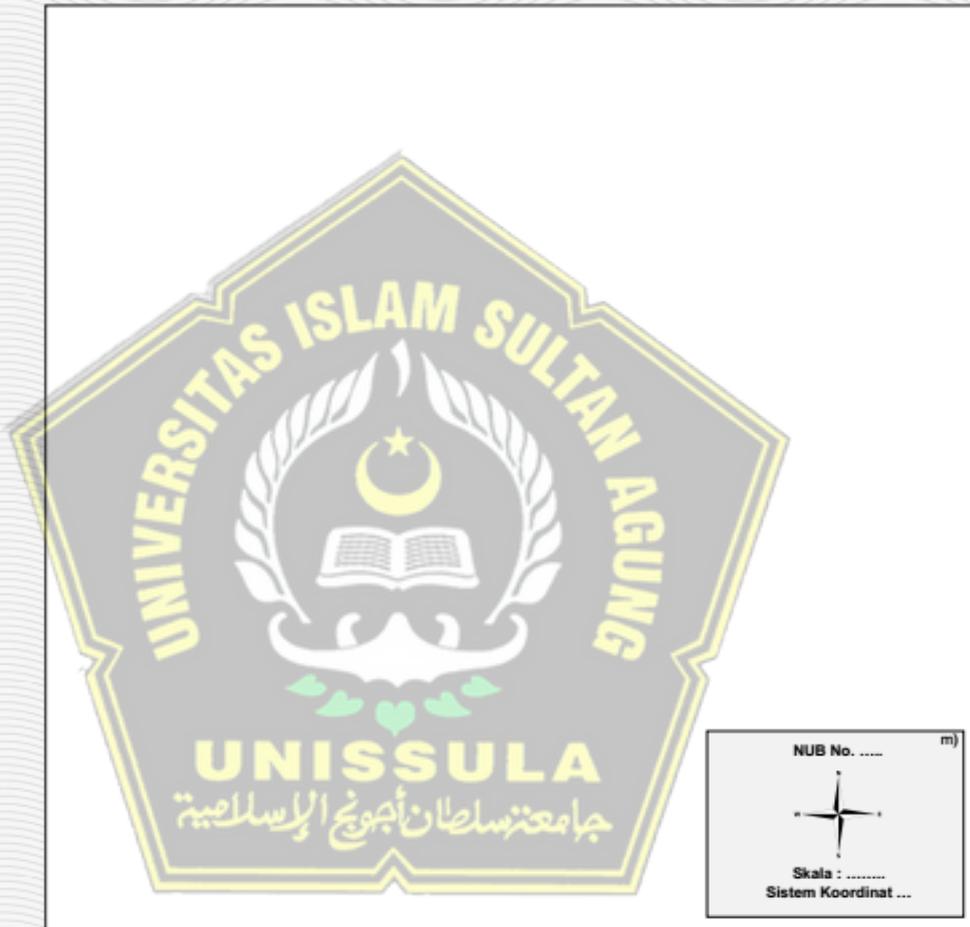
c) XXXXXX-n

Di ... xxx | dd.mm.yyyy



d)

GAMBAR HASIL PENGUKURAN LAPANGAN ¹⁾



Kantor Pertanahan ... k)
Alamat

Perhatian:

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSrE
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggunaan kepada pihak lain yang tidak terkait,
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUHPidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp.12 Miliar





KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

a)



b)

XXXXXX-n

DI ... xxx I dd.mm.yyyy

c)



d)

TANDA TANGAN PEMOHON/PEMILIK DAN PERSETUJUAN TETANGGA BERBATASAN

Untuk sistematis ⁿ⁾

NUB	No. Berkas	Atas Nama Pemilik/Pemohon	Alamat	Tanda Batas (1,2,3)	Keadaan Tanah (a,b,c,d)	Luas (M2)	Tanda Tangan/Sidik Jari/Biometrik

ⁿ⁾ Nama yang tercantum belum berdasarkan pemeriksaan alas/bukti kepemilikan

Keterangan:

Tanda Batas : [1] patok kayu [2] patok besi [3] tembok

Keadaan Tanah : [a] Darat [b] Sawah [c] Ada Bangunan [d] Kosong

Untuk sporadis ^{o)}

No.	Posisi	Nama	Tanda Tangan/Sidik Jari/Biometrik
1.	Utara		
2.	Timur		
3.	Selatan		
4.	Barat		

Keterangan:

Tanda Batas :

Keadaan Tanah :

Kantor Pertanahan ... ^{k)}

Alamat

Perhatian:

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSRtE
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait,
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUH Pidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp.12 Miliar



Keterangan Gambar Ukur Elektronik:

- a. Penulisan nama instansi dilengkapi dengan logo:



- b. Lambang Garuda diletakkan di tengah
- c. Dipergunakan untuk mencatat kode unik/hashcode, edisi dan tanggal bulan/tahun Gambar Ukur Elektronik:

$\underbrace{\text{xxxxxxx}}_{\text{Kode Unik/hashcode}} - \underbrace{\text{n}}_{\text{edisi}}$
 Kode Unik/hashcode edisi
 DI ... $\underbrace{\text{xxx}}_{\text{bulan}} | \underbrace{\text{dd.mm.yyyy}}_{\text{tanggal}}$

Nomor Daftar Isian tanggal, bulan dan tahun

- Kode Unik/hashcode atau cryptospasial merupakan kode unik/hashcode atas dokumen elektronik.
- Edisi
 - a) Edisi merupakan keterangan riwayat pembuatan Dokumen Elektronik
 - b) Setiap pembuatan Gambar Ukur-el pertama kali dimulai dari edisi 1 (satu) dan seterusnya secara berurutan dengan angka numerik
 - c) Setelah diterbitkan Gambar Ukur-el edisi 1 (satu), setiap kegiatan pengukuran yang tidak mengubah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) maka diterbitkan Gambar Ukur-el edisi 2 (dua) dan seterusnya secara berurut dengan angka numerik
- Nomor DI, tanggal, bulan dan tahun
Merupakan nomor daftar isian serta tanggal, bulan dan tahun penerbitan Gambar Ukur-el

d. QR Code

Merupakan kode berisi data terenkripsi yang digunakan untuk mengakses informasi langsung atas Dokumen Elektronik melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian

e. Penulisan Judul GAMBAR UKUR

f. Isian penomoran meliputi Nomor Urut Bidang (NUB), Nomor Berkas dan NIB

g. Isian lokasi bidang tanah meliputi desa/kelurahan, Nomor Peta Pendaftaran dan Nomor Peta Kerja/Foto

h. Isian ini untuk pengukuran yang dilakukan secara sporadis meliputi nama pemohon dan nama penunjuk batas yang dilengkapi dengan tandatangan atau biometrik

i. Isian Keterangan Pengukur Verifikasi meliputi Nama Petugas, Status, Nama KJSKB/PT, NIP/No. Lisensi, Nomor dan Tanggal Surat Tugas, Alat Ukur dan Tanda Tangan Elektronik Petugas Ukur

j. Isian sketsa lokasi yang berisi gambar posisi relatif bidang tanah

k. Diisi Kantor Pertanahan/Kantor Wilayah/Kementerian yang menerbitkan Gambar Ukur sesuai dengan kewenangan

l. Diisi gambar hasil pengukuran lapangan

m. Isian NUB, arah, skala dan sistem koordinat

n. merupakan pilihan sesuai kegiatan sistematis atau sporadis. Diisikan tabel persetujuan tetangga berbatasan yang dilengkapi dengan keterangan tanda batas dan keadaan tanah.

2. Bentuk Gambar Ruang Elektronik

DOKUMEN ELEKTRONIK INI DITERBITKAN OLEH KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

a)



b)

c) XXXXXX-N

Di ... xxx l dd.mm.yyyy



d)

e) GAMBAR RUANG

- I. Penomoran ^{f)}
 - a. Nomor Berkas :
 - b. NIB Ruang Atas/Bawah Tanah :

Rincian nomor lihat pada halaman berikutnya atau lembar yang merupakan bagian dari Gambar Ruang ini
- II. Lokasi ^{g)}
 - a. Desa/Kel/
 - b. Nomor Peta Pendaftaran
 - c. Nomor Peta Kerja/Foto
- III. Informasi Ruang Atas/Bawah Tanah
Rincian data lihat pada lembar lain yang merupakan bagian dari Gambar Ruang ini.
- IV. Keterangan Pengukur Verifikasi ^{h)}
 1. Nama Petugas Lapangan
 2. Status
 3. Nama KJSKB/PT *)
 4. NIP / No. Lisensi
 5. No. & Tgl Surat Tugas
 6. Alat Ukur
 7. Tanda Tangan :

(Ditandatangani Secara elektronik)
- V. Sketsa Ruang ⁱ⁾

Kantor Pertanahan ... ^{j)}

Alamat

Perhatian:

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSrE
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait,
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUHPidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp.12 Miliar



Balai Sertifikasi Elektronik

Halaman 1 dari 3



a) KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

a)



b)

XXXXXX-n
DI ... xxx l dd.mm.yyyy

c)



d)

k) **GAMBAR HASIL PENGUKURAN RUANG**



Kantor Pertanahan ...)
Alamat

Perhatian:

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSRE
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait,
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUH Pidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp.12 Miliar





KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

a)



b)

XXXXXX-n

c)

Di ... xxx I dd.mm.yyyy



d)

TANDA TANGAN PEMOHON/PEMILIK DAN PERSETUJUAN TETANGGA BERBATASAN

1)

No.	Posisi	Nama	Tanda Tangan/Sidik Jari/Biometric
1.	Utara		
2.	Timur		
3.	Selatan		
4.	Barat		

Keterangan:

Tanda Batas :

Pergunaan ruang :



Kantor Pertanahan ... 1)
Alamat

Perhatian:

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSrE
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait,
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUH Pidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp.12 Miliar



Keterangan Gambar Ruang Elektronik:

- a. Penulisan nama instansi dilengkapi dengan logo:



- b. Lambang Garuda diletakkan di tengah
- c. Dipergunakan untuk mencatat kode unik/hashcode, edisi dan tanggal bulan/tahun Gambar Ruang Elektronik:

$\underbrace{\text{xxxxxx} - n}_{\text{Kode Unik/hashcode edisi}}$
 DI ... xxx | dd.mm.yyyy
 $\underbrace{\text{DI ... xxx}}_{\text{Nomor Daftar Isian}} \quad \underbrace{\text{dd.mm.yyyy}}_{\text{tanggal, bulan dan tahun}}$

- Kode Unik/hashcode atau cryptospasial merupakan kode unik/hashcode atas dokumen elektronik
- Edisi
 - a) Edisi merupakan keterangan riwayat pembuatan Dokumen Elektronik.
 - b) Setiap pembuatan Gambar Ruang-el pertama kali dimulai dari edisi 1 (satu) dan seterusnya secara berurutan dengan angka numerik.
 - c) Setelah diterbitkan Gambar Ruang-el edisi 1 (satu), setiap kegiatan pengukuran yang tidak mengubah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) maka diterbitkan Gambar Ruang-el edisi 2 (dua) dan seterusnya secara berurut dengan angka numerik

- Nomor DI, tanggal, bulan dan tahun

Merupakan nomor daftar isian serta tanggal, bulan dan tahun penerbitan Gambar Ruang-el

d. QR Code

Merupakan kode berisi data terenkripsi yang digunakan untuk mengakses informasi langsung Dokumen Elektronik melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian.

e. Penulisan Judul GAMBAR RUANG

f. Isian penomoran meliputi Nomor Berkas dan NIB Ruang Atas/Bawah Tanah

g. Isian lokasi ruang meliputi desa/kelurahan, Nomor Peta Pendaftaran dan Nomor Peta Kerja/Foto

h. Isian Keterangan Pengukur Verifikasi meliputi Nama Petugas, Status, Nama KJSKB/PT, NIP/No. Lisensi, Nomor dan Tanggal Surat Tugas, Alat Ukur dan Tanda Tangan Elektronik

i. Isian sketsa ruang yang berisi gambar posisi relatif ruang (building information model/3D model)

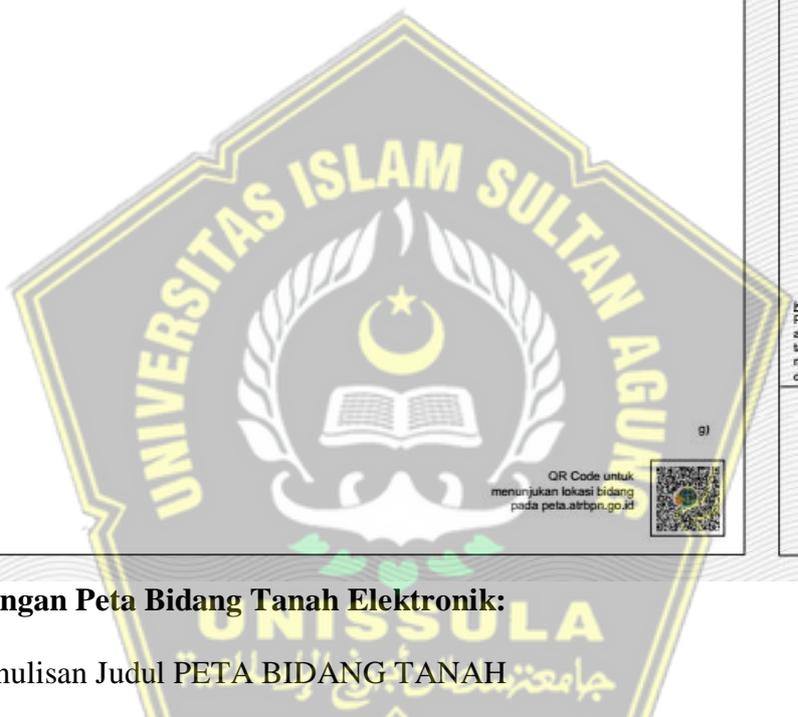
j. Diisi Kantor Pertanahan/Kantor Wilayah/Kementerian yang menerbitkan Gambar Ruang sesuai dengan kewenangan

k. Diisi gambar hasil pengukuran ruang

l. Isian persetujuan tetangga berbatasan yang dilengkapi keterangan tanda batas dan penggunaan ruang.

3. Peta Bidang Tanah Elektronik

DOKUMEN ELEKTRONIK INI DITERBITKAN OLEH KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL



QR Code untuk menunjukkan lokasi bidang pada peta.atbprn.go.id

PETA BIDANG TANAH
NOMOR:


 Skala :
 Sistem Koordinat ...

KODE DESA :
 DESAKELURAHAN :
 KABUPATEN :
 PROVINSI :

BERKAS :
 PEMOHON :
 ALAMAT :

LUAS :
 PETUGAS UKUR :
 NIP PETUGAS UKUR :

NOMOR GU :
 NOMOR LEMBAR :
 DI.302 : Tanggal
 DI.307 : Tanggal

 QR Code untuk cuplikan informasi Gambar Ukur seperti bukti kontradiktor, KTP Pemohon

Legenda

: Nomor identifikasi bidang tanah
 : Bidang Kepemilikan

Keterangan:
 Peta Bidang Tanah ini bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Apabila tidak diimudikan/jadi permohonan hak atas tanahnya dan/atau batas-batas bidang tanahnya berubah, maka dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun akan dilakukan pengukuran ulang

.... dd-mm-yy
 Kepala Seksi
 Kantor Pertanahan ...

(Ditandatangani Secara Elektronik)

Nama
 NIP.

Keterangan Peta Bidang Tanah Elektronik:

- a. Penulisan Judul PETA BIDANG TANAH
- b. Isian Nomor Peta Bidang, Arah, Skala dan Sistem Koordinat
- c. Isian informasi lokasi bidang tanah, memuat Kode Desa, Nama Desa/Kelurahan, Kabupaten, dan Provinsi
- d. Isian informasi berkas meliputi Nomor Berkas, Nama Pemohon, Alamat Pemohon, Luas Bidang yang dimohon, petugas ukur, NIP petugas ukur, Nomor GU, Nomor Lembar Peta Pendaftaran, Nomor dan Tanggal Daftar Isian

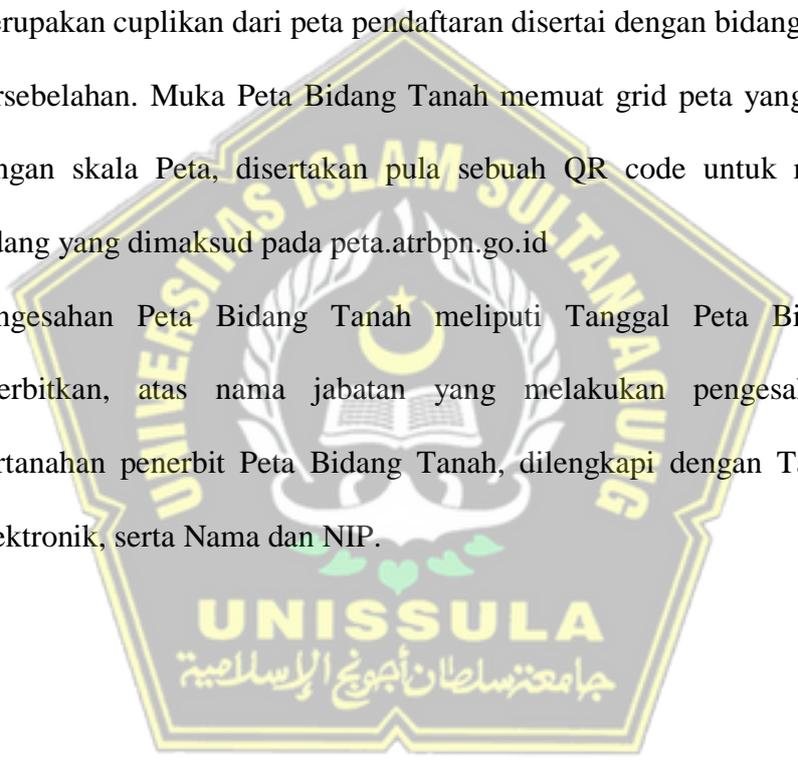
e. QR Code

Merupakan kode berisi data terenkripsi yang digunakan untuk mengakses informasi langsung Dokumen Elektronik melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian

f. Legenda dari Peta Bidang Tanah

g. Muka Peta Bidang Tanah memuat informasi spasial bidang tanah yang merupakan cuplikan dari peta pendaftaran disertai dengan bidang bidang yang bersebelahan. Muka Peta Bidang Tanah memuat grid peta yang disesuaikan dengan skala Peta, disertakan pula sebuah QR code untuk menunjukkan bidang yang dimaksud pada peta.atrbpn.go.id

h. Pengesahan Peta Bidang Tanah meliputi Tanggal Peta Bidang Tanah diterbitkan, atas nama jabatan yang melakukan pengesahan, Kantor Pertanahan penerbit Peta Bidang Tanah, dilengkapi dengan Tanda Tangan Elektronik, serta Nama dan NIP.



4. Bentuk Peta Ruang Elektronik

DOKUMEN ELEKTRONIK INI DITERBITKAN OLEH KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL



QR Code untuk menunjukkan lokasi bidang pada peta.aatrpn.go.id

**PETA RUANG
NOMOR:**

Skala : b)

Sistem Koordinat ...

KODE DESA : c)
 DESAKELURAHAN :
 KABUPATEN :
 PROVINSI :

BERKAS : d)
 PEMOHON :
 ALAMAT :
 LUAS/VOLUME :
 PETUGAS UKUR :
 NIP/ Nomor Lisensi :
 NOMOR GU :
 NOMOR LEMBAR : Tanggal
 DI.302 : Tanggal
 DI.307 :

e)  QR Code untuk cuplikan informasi Gambar Ruang seperti bukti kontradiktur, KTP Pemohon

f) **Legenda**

: Nomor identifikasi bidang tanah

: Bidang Kepemilikan

Keterangan:
 Peta Bidang Tanah ini bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Apabila tidak diindependkan permohonan hak atas tanahnya dan/atau batas-batas bidang tanahnya berubah, maka dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun akan dilakukan pengukuran ulang

g) 

h) dd-mm-yy
 Kepala Seksi
 Kantor Pertanahan ...

(Ditandatangani Secara Elektronik)

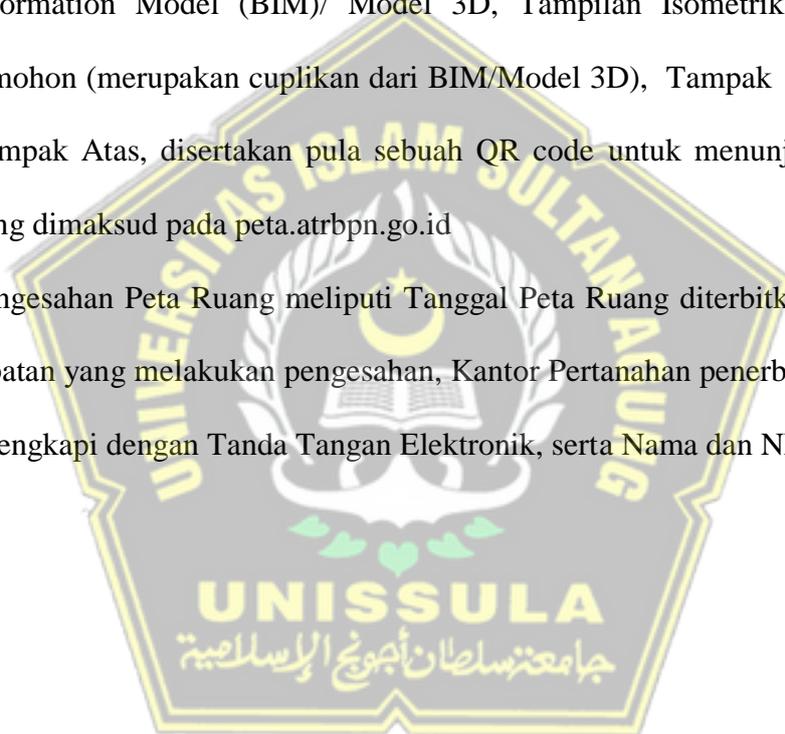
Nama
 NIP.

Keterangan Peta Ruang Elektronik:

- a. Penulisan Judul PETA RUANG
- b. Isian Nomor Peta Ruang, Arah, Skala dan Sistem Koordinat
- c. Isian informasi lokasi bidang tanah, memuat Kode Desa, Nama Desa/Kelurahan, Kabupaten, dan Provinsi
- d. Isian informasi berkas meliputi Nomor Berkas, Nama Pemohon, Alamat Pemohon, Luas/Volume Bidang yang dimohon, petugas ukur, NIP petugas ukur (apabila ASN)/Nomor Lisensi (Apabila SKB), Nomor GU, Nomor Lembar Peta Pendaftaran, Nomor dan Tanggal Daftar Isian
- e. QR Code

Merupakan kode berisi data terenkripsi yang digunakan untuk mengakses informasi langsung Dokumen Elektronik melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian, disertakan pula sebuah QR code untuk menunjukkan bidang yang dimaksud pada peta.atrbpn.go.id

- f. Legenda dari Peta Ruang
- g. Muka Peta Ruang terdiri dari 4 tampilan peta yaitu Tampilan Building Information Model (BIM)/ Model 3D, Tampilan Isometrik Ruang yang dimohon (merupakan cuplikan dari BIM/Model 3D), Tampak Samping, dan Tampak Atas, disertakan pula sebuah QR code untuk menunjukkan bidang yang dimaksud pada peta.atrbpn.go.id
- h. Pengesahan Peta Ruang meliputi Tanggal Peta Ruang diterbitkan, atas nama jabatan yang melakukan pengesahan, Kantor Pertanahan penerbit Peta Ruang, dilengkapi dengan Tanda Tangan Elektronik, serta Nama dan NIP.



5. Bentuk Surat Ukur Elektronik

DOKUMEN ELEKTRONIK INI DITERBITKAN OLEH KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL


 a) KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
 BADAN PERTANAHAN NASIONAL
 REPUBLIK INDONESIA


 b)

c) XXXXXX-N
 Di ... xxx I dd.mm.yyyy


 d)

e)

SURAT UKUR

NIB : f)

g)

Penjelasan : — batas tanah ini h)
 Luas : i) meter persegi
 Titik Tengah : j)
 Penunjuk Batas : k)
 Petugas Ukur : l)
 Keadaan Tanah : m)
 Tanda Batas : n)


 o) (Jabatan yang mengesahkan)
 (spesimen tanda tangan elektronik)
 (Nama pejabat yang mengesahkan)
 NIP :

Kantor Pertanahan ... p)
 Alamat

Perhatian:

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSR
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait,
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUH Pidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp.12 Miliar


 Balai Sertifikasi Elektronik

Keterangan Surat Ukur Elektronik:

- a. Penulisan nama instansi dilengkapi dengan logo:



- b. Lambang Garuda diletakkan di tengah

- c. Dipergunakan untuk mencatat kode unik/hashcode, edisi dan tanggal bulan/tahun Surat Ukur Elektronik:

$\underbrace{\text{xxxxxxx}}_{\text{Kode Unik/hashcode}} - \underbrace{\text{n}}_{\text{edisi}}$
 Kode Unik/hashcode edisi
 $\underbrace{\text{DI ... xxx}}_{\text{Nomor Daftar Isian}} | \underbrace{\text{dd.mm.yyyy}}_{\text{tanggal, bulan dan tahun}}$

Nomor Daftar Isian tanggal, bulan dan tahun

- Kode Unik/hashcode atau cryptospasial merupakan kode unik/hashcode atas dokumen elektronik
- Edisi
 - 1) Edisi merupakan keterangan riwayat pembuatan Dokumen Elektronik
 - 2) Setiap pembuatan Surat Ukur-el pertama kali dimulai dari edisi 1 (satu) dan seterusnya secara berurutan dengan angka numerik
 - 3) Setelah diterbitkan Surat Ukur-el edisi 1 (satu), setiap kegiatan pengukuran yang tidak mengubah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) maka diterbitkan Surat Ukur-el edisi 2 (dua) dan seterusnya secara berurut dengan angka numerik
- Nomor DI, tanggal, bulan dan tahun

Merupakan nomor daftar isian serta tanggal, bulan dan tahun penerbitan

Surat Ukur-el

d. QR Code

Merupakan kode berisi data terenkripsi yang digunakan untuk mengakses informasi langsung Dokumen Elektronik melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian

e. Penulisan Judul SURAT UKUR

f. Isian Nomor Identifikasi Bidang (NIB)

g. Isian gambar bidang tanah dilengkapi skala, penunjuk arah dan legenda

h. Penjelasan batas tanah

i. Isian luas bidang tanah (diisi dengan satuan meter persegi)

j. Isian titik tengah bidang tanah

k. Isian nama penunjuk batas

l. Isian nama petugas ukur

m. Isian keadaan tanah

n. Isian tanda batas

o. Diisi Tanda Tangan Elektronik, Nama dan NIP pejabat yang berwenang.

p. Diisi Kantor Pertanahan/Kantor Wilayah/Kementerian yang menerbitkan

Surat Ukur sesuai dengan kewenangan

6. Bentuk Gambar Denah Elektronik

DOKUMEN ELEKTRONIK INI DITERBITKAN OLEH KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

a)  b)

XXXXXX-N c)  d)

DI ... xxx I dd.mm.yyyy

GAMBAR DENAH e)

NIB : f)

Dari Satuan Rumah Susun yang merupakan bagian dari satuan rumah susun yang dibangun di atas sebidang tanah bersama:

Hak g)

NIB Bidang Tanah

Tanggal Surat Ukur

Satuan Rumah Susun ini selalu terletak pada lantai ... blok ... h)

Dikenal setempat dengan sebutan/nama : i)

Batas-batas dari Satuan Rumah Susun ini telah ditetapkan dalam pertelaan yang telah disahkan oleh tanggal Nomor j)

Keterangan : k)



 (Jabatan yang mengesahkan) m)

(spesimen tanda tangan elektronik)

(Nama pejabat yang mengesahkan)

NIP :

Kantor Pertanahan ... n)

Alamat

Perhatian:

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSrE
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggandaan kepada pihak lain yang tidak terkait,
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUH Pidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp.12 Miliar



Keterangan Gambar Denah Elektronik:

- a. Penulisan nama instansi dilengkapi dengan logo:



- b. Lambang Garuda diletakkan di tengah
c. Dipergunakan untuk mencatat kode unik/hashcode, edisi dan tanggal

bulan/tahun Gambar Denah Elektronik:

xxxxxx - n
Kode Unik/hashcode edisi
DI ... xxx | dd.mm.yyyy

Nomor Daftar Isian tanggal, bulan dan tahun

- Kode Unik/hashcode atau cryptospasial merupakan kode unik/hashcode atas dokumen elektronik
- Edisi
 - 1) Edisi merupakan keterangan riwayat pembuatan Dokumen Elektronik
 - 2) Setiap pembuatan Gambar Denah-el pertama kali dimulai dari edisi 1 (satu) dan seterusnya secara berurutan dengan angka numerik
 - 3) Setelah diterbitkan Gambar Denah-el edisi 1 (satu), setiap kegiatan pengukuran yang tidak mengubah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) maka diterbitkan Gambar Denah-el edisi 2 (dua) dan seterusnya secara berurut dengan angka numerik
- Nomor DI, tanggal, bulan dan tahun

Merupakan nomor daftar isian serta tanggal, bulan dan tahun penerbitan

Gambar Denah-el

d. QR Code

Merupakan kode berisi data terenkripsi yang digunakan untuk mengakses informasi langsung Dokumen Elektronik melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian

e. Penulisan Judul GAMBAR DENAH

f. Isian Nomor Identifikasi Bidang (NIB) untuk Satuan Rumah Susun

g. Isian jenis hak, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) Bidang Tanah dan Tanggal Surat Ukur

h. Isian luas rumah susun, letak lantai dan blok

i. Isian nama satuan rumah susun

j. Isian pejabat yang mengesahkan, tanggal dan nomor akta pertelaan

k. Isian keterangan penggunaan satuan rumah susun dan pihak yang membuat pertelaan

l. Isian gambar denah satuan rumah susun dilengkapi skala, penunjuk arah dan legenda

m. Diisi Tanda Tangan Elektronik, Nama dan NIP pejabat yang berwenang

n. Diisi Kantor Pertanahan/Kantor Wilayah/Kementerian yang menerbitkan Gambar Denah sesuai dengan kewenangan.

7. Bentuk Surat Ukur Ruang Elektronik

DOKUMEN ELEKTRONIK INI DITERBITKAN OLEH KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

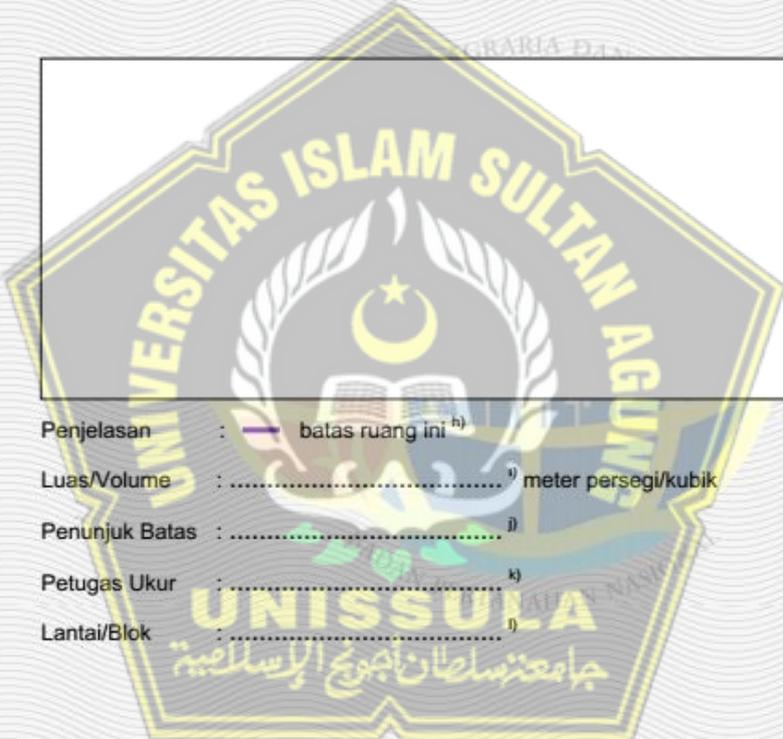


XXXXXXXX-n
DI ... xxx I dd.mm.yyyy



SURAT UKUR RUANG

NIB :



Penjelasan : — batas ruang ini

Luas/Volume : meter persegi/kubik

Penunjuk Batas :

Petugas Ukur :

Lantai/Blok :

(Jabatan yang mengesahkan)

(spesimen tanda tangan elektronik)

(Nama pejabat yang mengesahkan)

NIP :

Kantor Pertanahan ...

Alamat

Perhatian:

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSrE
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau pengandaan kepada pihak lain yang tidak terkait,
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUHPidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp.12 Miliar



Keterangan Surat Ukur Ruang Elektronik:

- a. Penulisan nama instansi dilengkapi dengan logo:



- b. Lambang Garuda diletakkan di tengah
c. Dipergunakan untuk mencatat kode unik/hashcode, edisi dan tanggal

bulan/tahun Gambar Denah Elektronik:

XXXXXX - n
Kode Unik/hashcode edisi
DI ... xxx | dd.mm.yyyy

Nomor Daftar Isian tanggal, bulan dan tahun

- Kode Unik/hashcode atau cryptospasial merupakan kode unik/hashcode atas dokumen elektronik
- Edisi
 - 1) Edisi merupakan keterangan riwayat pembuatan Dokumen Elektronik
 - 2) Setiap pembuatan Gambar Denah-el pertama kali dimulai dari edisi 1 (satu) dan seterusnya secara berurutan dengan angka numerik
 - 3) Setelah diterbitkan Gambar Denah-el edisi 1 (satu), setiap kegiatan pengukuran yang tidak mengubah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) maka diterbitkan Gambar Denah-el edisi 2 (dua) dan seterusnya secara berurut dengan angka numerik
- Nomor DI, tanggal, bulan dan tahun

Merupakan nomor daftar isian serta tanggal, bulan dan tahun penerbitan

Gambar Denah-el

d. QR Code

Merupakan kode berisi data terenkripsi yang digunakan untuk mengakses informasi langsung Dokumen Elektronik melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian

e. Penulisan Judul SURAT UKUR RUANG

f. Isian Nomor Identifikasi Bidang (NIB) untuk Ruang Atas/Ruang Bawah Tanah

g. Isian gambar ruang tanah dilengkapi batas ruang

h. Penjelasan batas tanah

i. Isian luas ruang tanah (diisi dengan satuan meter persegi atau meter kubik)

j. Isian nama penunjuk batas

k. Isian nama petugas ukur

l. Isian lantai atau blok

m. Diisi Tanda Tangan Elektronik, Nama dan NIP pejabat yang berwenang

n. Diisi Kantor Pertanahan/Kantor Wilayah/Kementerian yang menerbitkan Surat Ukur sesuai dengan kewenangan.

8. Bentuk Sertipikat Elektronik

SERTIPIKAT INI DITERBITKAN OLEH KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA**



XXXXXX-n

Di ... xxx l dd.mm.yyyy



**SERTIPIKAT^{e)}
HAK .../TANAH WAKAF^{f)}**

NIB:^{g)}

Hak ... ini terletak di Jalan ..., Desa/Kelurahan ..., Kecamatan ..., Kabupaten/Kota ..., Provinsi ... seluas ... dengan jangka waktu ...^{h)}

PEMEGANG HAK ... /NAZHIR/ :ⁱ⁾

Berdasarkan

BATASAN:

1.^{k)}

2.

KEWAJIBAN:

1.^{l)}

2.

BIDANG TANAH/DENAH/RUANG:



Bidang tanah ini telah diukur berdasarkan Surat Ukur/Gambar Denah/Surat Ukur Ruang tanggal ...ⁿ⁾



CATATAN:

.....^{p)}

(Jabatan yang mengesahkan)^{r)}



(spesimen tanda tangan elektronik)

(Nama pejabat yang mengesahkan)

NIP :

Kantor Pertanahan ...^{q)}
Alamat

Perhatian:

- Asli dokumen ini berbentuk Dokumen Elektronik yang ditandatangani dengan Tanda Tangan Elektronik yang telah disertifikasi oleh BSR
- Dilarang melakukan penyebaran dan/atau penggantian kepada pihak lain yang tidak terkait,
- Dilarang melakukan pemalsuan surat atau manipulasi informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dapat dikenakan Pasal 263 KUH Pidana dengan ancaman pidana paling lama 6 (enam) tahun penjara dan/atau Pasal 35 dan Pasal 51 (1) UU ITE dengan ancaman hukuman paling lama 12 (dua belas) tahun penjara dan denda paling banyak Rp.12 Miliar



Keterangan Sertipikat Elektronik:

- a. Penulisan nama instansi dilengkapi dengan logo:



- b. Lambang Garuda diletakkan di tengah
c. Dipergunakan untuk mencatat kode unik/hashcode, edisi dan tanggal

bulan/tahun Gambar Denah Elektronik:

xxxxxx - n
Kode Unik/hashcode edisi
DI ... xxx | dd.mm.yyyy

Nomor Daftar Isian tanggal, bulan dan tahun

- Kode Unik/hashcode atau cryptospasial merupakan kode unik/hashcode atas dokumen elektronik
- Edisi
 - 1) Edisi merupakan keterangan riwayat pembuatan Dokumen Elektronik
 - 2) Setiap pembuatan Gambar Denah-el pertama kali dimulai dari edisi 1 (satu) dan seterusnya secara berurutan dengan angka numerik
 - 3) Setelah diterbitkan Gambar Denah-el edisi 1 (satu), setiap kegiatan pengukuran yang tidak mengubah Nomor Identifikasi Bidang (NIB) maka diterbitkan Gambar Denah-el edisi 2 (dua) dan seterusnya secara berurut dengan angka numerik
- Nomor DI, tanggal, bulan dan tahun

Merupakan nomor daftar isian serta tanggal, bulan dan tahun penerbitan

Gambar Denah-el

d. QR Code

Merupakan kode berisi data terenkripsi yang digunakan untuk mengakses informasi langsung Dokumen Elektronik melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian

e. Penulisan Judul SERTIPIKAT

f. Jenis Hak:

Diisi sesuai dengan Hak yang dibukukan/ didaftarkan: HAK MILIK, HAK GUNA BANGUNAN, HAK PAKAI, HAK GUNA USAHA, HAK PENGELOLAAN, HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN atau TANAH WAKAF

g. Isian Nomor Induk Bidang (NIB) NIB terdiri dari 14 digit

XX : 2 digit kode provinsi

XX : 2 digit kode kabupaten/kota

XXXXXXXX : 9 digit untuk nomor bidang tanah

X : 1 digit berupa:

- angka 0 untuk bidang tanah di permukaan bumi
- angka 1 untuk ruang atas tanah
- angka 2 untuk ruang bawah tanah
- angka 3 untuk satuan rumah susun
- angka 4 untuk hak di atas hak pada bidang tanah
- angka 5 untuk hak di atas hak pada ruang atas tanah

- angka 6 untuk hak di atas hak pada ruang bawah tanah

h. Isian Letak Bidang Tanah

Diisikan sesuai jenis hak (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf dan Hak Milik Satuan Rumah Susun) dan letak tanah: Jalan Nomor, RT/RW, Desa/Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten/Kota, Provinsi dan luas tanah. Untuk hak yang berjangka waktu ditambahkan jangka waktu hak atas tanah

Contoh:

- Hak Milik ini terletak di Jalan Setia Budi Tengah Nomor 3 RT 003/ RW 06, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta seluas 150 m² (seratus lima puluh meter persegi)
- Hak Guna Bangunan ini terletak di Jalan Setia Budi Tengah Nomor 3 RT 003/ RW 06, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta seluas 150 m² (seratus lima puluh meter persegi) dengan jangka waktu 20 (dua puluh) tahun yang berakhir tanggal ... (tanggal pembukuan hak ditambah jangka waktu hak)
- Hak Pakai:
 - 1) Hak Pakai ini terletak di Jalan Setia Budi Tengah Nomor 3 RT 003/ RW 06, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta seluas 150 m² (seratus lima puluh meter persegi) dengan jangka waktu 20 (dua

puluh) tahun yang berakhir tanggal ... (tanggal pembukuan hak ditambah jangka waktu hak)

2) Hak Pakai ini terletak di Jalan Setia Budi Tengah Nomor 3 RT 003/ RW 06, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta seluas 1.000 m² (seribu meter persegi)

- Hak Guna Usaha ini terletak di Kabupaten Jember, Provinsi Jawa Timur seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) dengan jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun yang berakhir tanggal ... (tanggal pembukuan hak ditambah jangka waktu hak)
- Hak Pengelolaan ini terletak di Kabupaten Jember, Provinsi Jawa Timur seluas 1.000 m² (seribu meter persegi)
- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ini terletak di Kondominium Kintanami, Tower A, Unit 2, Lantai 1 di atas tanah Hak Guna Bangunan NIB 09.02.0000000678.0 yang terletak di Jalan Prapanca Raya Nomor 1 Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta seluas 150 m² (seratus lima puluh meter persegi)
- Tanah Wakaf ini terletak di Jalan Setia Budi Tengah Nomor 3 RT 003/ RW 06, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta seluas 1.000 m² (seribu meter persegi)

i. Isian Subjek Hak:

Nama Pemegang Hak yang ditulis sesuai dengan nama dalam dokumen-dokumen identitas pemegang hak, akta pendirian badan hukum atau nama instansi pemerintah. Untuk pemegang hak perorangan sedapat-dapatnya ditulis dengan lengkap tidak disingkat, termasuk juga gelar

j. Dipergunakan untuk mencatat Identitas dokumen yang menjadi dasar pendaftaran hak, yaitu:

- 1) Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis Nomor dan tanggal ..., jika hak berasal dari konversi
- 2) Berdasarkan Surat Keputusan Pemberian hak atau penetapan tanah wakaf Nomor dan tanggal Keputusan, jika hak berasal dari pemberian hak atas tanah Negara atau Hak Pengelolaan serta Tanah Wakaf
- 3) Berdasarkan pemecahan/pemisahan/penggabungan ..., jika hak berasal dari pemecahan, pemisahan atau penggabungan bidang, sebagai berikut:
 - a) Pemecahan:
 - Hasil Pemecahan

Edisi Sertipikat-el hasil pemecahan dibuatkan edisi baru dengan ditandai angka numerik berikutnya dari edisi yang dipecah dengan keterangan:

“Berdasarkan pemecahan dari Hak ... NIB ... (diisi sesuai jenis Hak dan NIB yang dipecah) tanggal nomor (diisi tanggal dan Nomor Daftar Isian)” Masing-masing hak, luas hasil

pemecahan dibuatkan Sertipikat-el edisi pertama dengan ditandai angka numerik 1 (satu)

- Sertipikat-el Induk yang dipecah

Sertipikat-el ini dihapus/dimatikan dengan keterangan:

“Sertipikat-el ini tidak berlaku lagi karena telah dipecah menjadi Hak ..., NIB..., Luas ... (diisi sesuai hasil pemecahan)”

b) Penggabungan:

- Hasil Penggabungan

Edisi Sertipikat-el hasil penggabungan dibuatkan edisi baru dengan ditandai angka numerik berikutnya dari edisi yang digabung dengan keterangan:

“Berdasarkan penggabungan Hak ... NIB ..., NIB ... (diisi sesuai jenis Hak dan NIB, luas tanah yang digabung)”

Hasil penggabungannya dibuatkan Sertipikat-el edisi pertama dengan ditandai angka numerik 1 (satu)

- Sertipikat-el Induk yang digabung

Sertipikat-el ini dihapus/dimatikan dengan keterangan:

“Sertipikat-el ini tidak berlaku lagi karena telah digabung bersama dengan Hak ... NIB ..., NIB... menjadi Hak ..., NIB..., Luas ... (diisi sesuai hasil penggabungan)”

c) Pemisahan:

- Hasil Pemisahan:

Edisi Sertipikat-el hasil pemisahan dibuatkan edisi baru dengan ditandai angka numerik berikutnya dari edisi yang dipisah dengan keterangan:

“Berdasarkan pemisahan dari Hak ... NIB ... (diisi sesuai jenis Hak dan NIB yang dipecah) tanggal No. (diisi tanggal dan Nomor Daftar Isian)”

Masing-masing hak, hasil pemisahan dibuatkan Sertipikat-el edisi pertama dengan ditandai angka numerik 1 (satu)

- Sertipikat-el Induk yang dipisah:

Sertipikat-el Induk yang dipisahkan dibuatkan edisi baru dengan ditandai angka numerik berikutnya dengan keterangan:

“Sebagian dari Sertipikat-el ini dengan luas ... telah dipisah menjadi Hak ..., NIB..., Luas ... (diisi sesuai hasil pemisahan)”

- 4) Apabila terjadi perubahan data yuridis maka dibuat Sertipikat-el edisi baru yang merupakan edisi lanjutan dengan ditandai angka numerik berikutnya untuk mencatat perubahan-perubahan data yuridis antara lain peralihan hak, dasar pendaftaran diisi dengan peristiwa, perbuatan, atau dokumen yang menjadi dasar pencatatan, misalnya nomor dan tanggal keputusan, akta PPAT, risalah lelang atau Surat Keterangan Waris

k. Batasan:

Diisi pembatasan-pembatasan penerima hak sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan

l. Kewajiban:

Diisi kewajiban-kewajiban penerima hak sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan

m. Gambar bidang tanah/denah/ruang sesuai dengan Surat Ukur/Gambar Denah atau Surat Ukur Ruang

n. Diisi tanggal Surat Ukur/Gambar Denah atau Surat Ukur Ruang

o. QR Code Surat Ukur/Gambar Denah atau Surat Ukur Ruang

Merupakan kode berisi data terenkripsi yang digunakan untuk mengakses informasi langsung Surat Ukur/Gambar Denah atau Surat Ukur Ruang melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian

p. Catatan:

Diisi jika ada hak tanggungan, cession, subgrasi, roya, blokir, sita atau pembebanan lainnya, keterangan hak di atas hak serta catatan Sertipikat-el Induk dari Pemecahan/Penggabungan/Pemisahan

q. Diisi Kantor Pertanahan yang menerbitkan Sertipikat-el

r. Diisi Tanda Tangan Elektronik, Nama dan NIP Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang berwenang.

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA,

Ttd
SOFYAN A. DJALIL

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Biro Hukum,

Dr. Yagus Suyadi, S.H., M.Si.
NIP. 19630817 198503 1 005

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Kepastian hukum sertipikat hak atas tanah elektronik dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia yaitu sebagai urgensi dari diselenggarakannya pendaftaran tanah. Tujuan akhir dari proses pendaftaran tanah adalah terbitnya dokumen tanda bukti hak atas kepemilikan tanah yang kemudian disebut dengan sertipikat. Sertipikat tanah elektronik sebagai bukti kepemilikan elektronik yang diakui oleh UU ITE khususnya yang diatur dalam Pasal 6. Dari sisi hukum persoalan pembuktian Sertipikat Tanah Elektronik tidak menjadi masalah. Dari segi validitas dan kepastian hukum tidak ada persoalan apalagi juga sudah dikuatkan dalam Pasal 5 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 yaitu :
 - a. Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.
 - b. Untuk keperluan pembuktian, Dokumen Elektronik dapat diakses melalui Sistem Elektronik.

Kepastian hukum Sertipikat elektronik dalam bentuk dokumen elektronik dapat dikategorikan sebagai alat bukti elektronik yang memiliki kekuatan pembuktian yang disamakan dengan alat bukti surat/tulisan yang dibuat di atas kertas dan hasil cetaknya sebagai bentuk pembuktian sah. Hal ini merupakan rujukan legitimasi kedudukan Sertipikat elektronik untuk dapat dipergunakan sebagai bukti di persidangan sepanjang data yang tersimpan dalam sistem elektronik tidak ada yang berubah (dijamin keutuhannya) sesuai yang ada di buku tanah.

2. Kendala dan solusi dalam penerapan pembuatan sertipikat tanah berbasis elektronik di Indonesia adalah :

- a. Pemberlakuan Sertipikat elektronik tidak dapat serta merta dilaksanakan tanpa adanya basis data yang 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. Untuk hal ini maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang terlebih dahulu perlu memastikan ketersediaan dan validitas data dan peta bidang tanah di seluruh Indonesia.
- b. Realitas selama ini membuktikan bahwa data kependudukan di Indonesia belum tertib dan masih banyak data yang tidak terupdate

sehingga untuk menjamin validitas data pertanahan, perlu ada kepastian validitas data kependudukan di seluruh Indonesia.

- c. Masih perlunya penyempurnaan norma hukum yang terkait dengan sertipikat elektronik, perlu kembali dilakukan sinkronisasi dan harmonisasi perundangan dan peraturannya agar tidak menimbulkan permasalahan baru dari mulai proses pendaftaran hingga proses pengolahan datanya, karena sertipikat adalah alat bukti kepemilikan yang memiliki kekuatan hukum.
- d. Belum optimalnya upaya sosialisasi sertipikat elektronik kepada berbagai pihak, sehingga masih khawatir dengan manfaat dan perlindungan hukumnya, termasuk kepada pihak Legislatif; Dengan demikian, belum ada dukungan penuh dari Legislatif untuk penerapan sertipikat elektronik.
- e. Penggunaan digitalisasi hanya akan gampang diakses oleh masyarakat perkotaan dan kelas menengah keatas, sedangkan di wilayah pedesaan akses teknologi digitalisasi masih sulit dan belum merata, ditambah oleh sebagian masyarakat pedesaan yang masih gagap teknologi.
- f. Sistem Informasi Teknologi (IT) yang dikelola Pemerintah, seperti: elektronik Kartu Tanda Penduduk (e-KTP) , termasuk Kementerian ATR/BPN nampaknya belum benar-benar aman. Aspek keamanan dan reformasi birokrasi pertanahan belum terjamin, sehingga

berpotensi hilangnya data kepemilikan tanah dan rentan untuk disalahgunakan.

Solusi yang dapat dilakukan adalah :

- a. Mensinkronisasi dan melengkapi basis data pertanahan.
- b. Menyelesaikan masalah kependudukan seperti E-KTP.
- c. Mengkaji dan mensinkronasi beberapa peraturan Perundang-undangan yang terkait dengan sertipikat tanah.
- d. Mengoptimalisasi akses internet di seluruh Indonesia hingga sampai ke pelosok desa
- e. Melakukan sosialisasi kepada masyarakat.

B. Saran

1. Pemerintah hendaknya meningkatkan sosialisasi tentang Sertipikat tanah elektronik untuk menumbuhkan kesadaran masyarakat terhadap fungsi dan manfaat Sertipikat tanah elektronik sebagai alat bukti hak kepemilikan atas tanah, serta segera melakukan evaluasi dan solusi terhadap kendala pemberlakuan sertipikat elektronik.
2. Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai stakeholder penerbit sertipikat hak atas tanah diharapkan agar lebih jeli, teliti dalam memastikan keakuratan data subjek, data objek dan status hak atas tanah yang akan diterbitkan sertipikatnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Surat Al-Anfal Ayat 1

B. Buku

A. Madjedi Hasan, 2009, *Kontrak Minyak dan Gas Bumi Berazas Keadilan dan Kepastian Hukum*, Fikahati Aneska, Jakarta

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

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.

Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, 2008, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Rajawali Perss, Jakarta.

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

Budi Harsono, 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya Dengan TAP MPR RI No IX/MPR/2001*, Universitas Trisakti, Jakarta.

_____, 2007, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok agraria Isi dan Pelaksannaannya*, Hukum Tanah Nasional Jilid I, Djambatan, Jakarta.

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

Effendi Perangin, 1996, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

Gustav Radbruch dalam Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung

H.Chaerudin, 1999, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, FH UNSUR, Cianjur.

Herman Hermit, 2009, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah*, Maju mundur, Bandung.

Imam Soetiknyo, 1994, *Politik Agraria Nasional*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta

Iza Hanifuddin, 2012, *Hukum Tanah Dalam Fiqh*, STAIN Batusangkar Press

Jan Michiel Otto, 2003, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang, terjemahan Tristam Moeliono*, Komisi Hukum Nasional, Jakarta

- Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertipikat Tanah*, Visi Media, Jakarta.
- Kartini, K., Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta
- Maman, Rahman, 1999, *Strategi dan Langkah-Langkah Penelitian*, IKIP Semarang Press. Semarang.
- Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah (Ed. Rev)*, Mandar Maju, Medan.
- Paulus Hadisoeparto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat diIndonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2007, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta
- Ridwan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta
- Sanapiah Faisal, 1995, *Format-Format Penelitian Sosial*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Soedikno Mertokusumo 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soerjono Suekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia-UI Press cetakan ke-3, Jakarta.
- Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1998, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Liberty Yogyakarta, Yogyakarta
- Subekti, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta
- Sudarwan Danim dan Darwis, 2003, *Metode Penelitian Kebidanan : Prosedur, Kebijakan, dan Etik*. Penerbit Buku Kedokteran EGC, Jakarta.
- Sudikno Martokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pusaka, Yogyakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta

- Suyadi, Yagus. Materi Webinar Pemberlakuan Sertipikat tanah elektronik ditinjau dari keamanan dan kepastian hukum, Tanggal 09 Februari 2021.
- Ujun S. Suryasumantri, 1997, *Filsafat Ilmu sebuah Pengantar Populer*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Wantjik Saleh, 1997, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Winahyu Erwiningsih, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta
- Zainul Bahry, 1996, *Kamus Umum Khususnya Bidang Hukum dan Politik*, Angkasa Bandung.
- Zaman, Nurus, 2016, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Refika Aditama, Madura.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Dasar 1945

KUHPerdata

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang mengatur mengenai tentang hak-hak atas tanah, air, dan udara.

Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4843) 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).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat.

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).

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).

D. Jurnal dan Penelitian

Abdul Mukmin Rehas, Sertipikat Sebagai Alat Bukti Sempurna Kepemilikan Hak Atas Tanah Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 01 Oktober 2017

Ana Silviana, Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia, *Administrative Law & Governance Journal*, Volume 4 Issue 1, March 2021

Enny Agustina, Kajian Yuridis Program Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik, *Jurnal Hukum*, Volume 19 Nomor 3, Bulan September 2021

Fence M. Wantu, “Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim”, *Jurnal Berkala Mimbar Hukum*, Vol. 19 No. 3 Oktober 2007, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

Fitria Dewi Navisa, Alfat Hoki Sri Meliana Dewi, Kedudukan Anak Angkat Sebagai Ahli Waris dalam Sengketa Hak Atas Tanah, *Jurnal Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Islam Malang tahun 2020.

Leonardo Refialy, Eko Sedyono dan Adi Setiawan, Pengamanan Sertipikat Tanah Digital Menggunakan Digital Signature SHA-512 dan RSA, *Jurnal Teknik Informatika dan Sistem Informasi*, Volume 1 Nomor 3 (Desember 2015)

Made Restu Hawiwie, I Nyoman Putu Budiarta & Ni Komang Arini Styawati, Tinjauan Yuridis Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Melalui Internet Banking, *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 2, No. 2 – Juli 202

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, Medan, Tahun 2018

Novita Riska, Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik (*E-Certificate*) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum, *Jurnal Signifikan Humaniora*, Vol. 2, No. 4 (2021) Agustus

Nur Cahyanti, Sri Endah Wahyuningsih, *Sanksi Terhadap Notaris yang Melakukan tindak Pidana Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia*, Jurnal Akta Unissula, 2018.

- Nur Hidayani, Implementasi Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *SASI: Jurnal Teakreditasi Internasional*, Volume 27 Nomor 3, Juli - September 2021.
- Prayogo, T, Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vo. 13 Nomor 2, tahun 2018
- Putra, P. S., & SH, M, 2019, Reforma Agraria Hambatan dan Tantangan di Kabupaten Karawang, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Kajian Ilmiah Hukum, Vol 4 Nomor 1
- Rahmat Ramadhani, Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *Journal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017
- Rumiarta, I. N. P. B, Kedudukan Peraturan Menteri pada Konstitusi, Kerta Dyatmika, *Jurnal Hukum*, Vol 12 Nomor 2 tahun 2015
- Suci Febrianti, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik, *Indonesian Notary Journal*, Vol. 3 No. 3 tahun 2021
- Yubaidi, R. S., The Future of Land Ownership Regulation in Indonesia., *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, Tahun 2020, Vol 6 Nomor 6.

E. Internet

- <https://www.jogloabang.com>
<https://money.kompas.com/read/>
<https://ekonomi.bisnis.com/>