

**ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT  
TANAH BERBASIS ELEKTRONIK (*E-CERTIFICATE*) DALAM HUKUM  
PERTANAHAN DI INDONESIA**



**Oleh**

Nama : Muhammad Jeppry Lius

NIM : 21302200061

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2024**

**ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT  
TANAH BERBASIS ELEKTRONIK (*E-CERTIFICATE*) DALAM HUKUM  
PERTANAHAN DI INDONESIA**



**Oleh**

Nama : Muhammad Jeppy Lius

NIM : 21302200061

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2024**

**ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT  
TANAH BERBASIS ELEKTRONIK (*E-CERTIFICATE*) DALAM HUKUM  
PERTANAHAN DI INDONESIA**

Oleh :

Nama : Muhammad Jeppry Lius


NIM : 21302200061

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui oleh :

Pembimbing

Tanggal, 17 Mei 2024

  
Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum  
NIDN: 0605046702

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

  
  
Dr. Jayade Hafidz, S.H., M.H.  
NIDN : 0620046701

**ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT  
TANAH BERBASIS ELEKTRONIK (E-CERTIFICATE) DALAM HUKUM  
PERTANAHAN DI INDONESIA**

Oleh :

**Nama : Muhammad Jeppy Lius**

**NIM : 21302200061**

**Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)**

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal, 22 Mei 2024  
Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji  
Ketua,



**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.**

**NIDN : 0615087903**

Anggota,



**Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum.**

**NIDN: 0605046702**

Anggota,



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

**NIDK: 8954100020**

Mengetahui,

**Dekan Fakultas Hukum UNISSULA**



**Dr. Hafidz, S.H., M.H.**

**NIDN : 0620046701**

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **Muhammad Jeppry Lius**

NIM : 21302200061

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT TANAH BERBASIS ELEKTRONIK (E-CERTIFICATE) DALAM HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA** adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Semarang,

Yang Membuat pernyataan



**Muhammad Jeppry Lius**

## PERNYATAAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **Muhammad Jepry Lius**

NIM : 21302200061

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir/Tesis dengan judul : dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya 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 (UNISSULA)

Semarang,

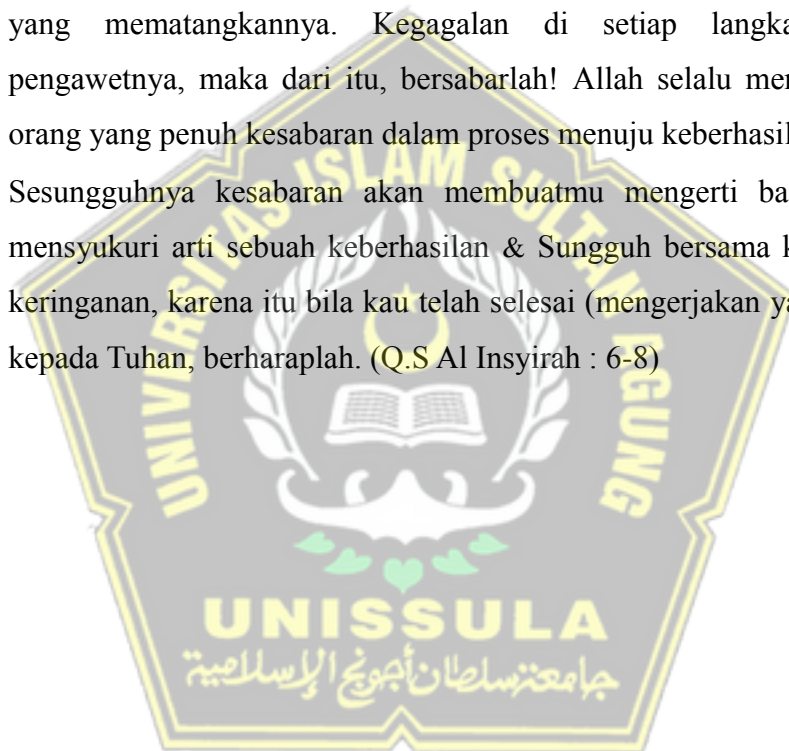
Yang membuat pernyataan



**Muhammad Jepry Lius**

## HALAMAN MOTTO

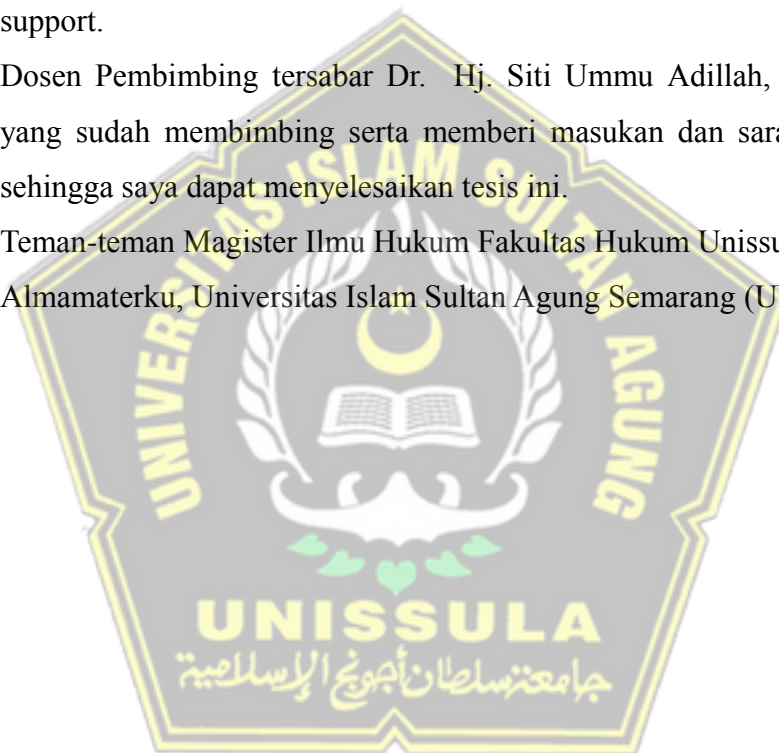
- “Orang yang hebat adalah orang yang memiliki kemampuan menyembunyikan kesusahan, sehingga orang lain mengira bahwa ia selalu senang.” - Imam Syafi’i
- Keberhasilan adalah sebuah proses. Niatmu adalah awal keberhasilan. Peluh keringatmu adalah penyedapnya. Tetesan air matamu adalah pewarnanya. Doamu dan doa orang-orang disekitarmu adalah bara api yang mematangkannya. Kegagalan di setiap langkahmu adalah pengawetnya, maka dari itu, bersabarlah! Allah selalu menyertai orang-orang yang penuh kesabaran dalam proses menuju keberhasilan.
- Sesungguhnya kesabaran akan membuatmu mengerti bagaimana cara mensyukuri arti sebuah keberhasilan & Sungguh bersama kesukaran dan keringanan, karena itu bila kau telah selesai (mengerjakan yang lain). Dan kepada Tuhan, berharaplah. (Q.S Al Insyirah : 6-8)



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis ini penulis persembahkan untuk :

1. Allah, SWT sebagai wujud rasa syukur atas ilmu yang Allah SWT berikan kepadaku
2. Ayah dan Mama yang telah memberikan kasih sayang serta doa dan mengajarkan arti kehidupan yang sebenarnya.
3. Keluargaku yang selalu setia mendampingi dan yang selalu memberikan support.
4. Dosen Pembimbing tersabar Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum yang sudah membimbing serta memberi masukan dan saran selama ini, sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini.
5. Teman-teman Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Unissula Semarang
6. Almamaterku, Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA).





## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Puji syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan karunia-karuniaNya sehingga saya dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini yang berjudul "ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT TANAH BERBASIS ELEKTRONIK (*E-CERTIFICATE*) DALAM HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA". Dalam penulisan tesis ini merasa masih banyak kekurangan-kekurangan baik pada teknis penulisan maupun materi.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini tidak terlepas dari bimbingan, dorongan dan bantuan baik material dan spiritual dari berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof Dr. H. Gunarto, SH, SE, Akt, M. Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISULA) Semarang
2. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H. M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISULA) Semarang
3. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi. S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister S2 Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISULA) Semarang.
4. Ibu Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Tesis saya yang berkenan membimbing saya hingga tesis saya dapat selesai dengan baik
5. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini.
7. Staff Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magsitet Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini.

8. Kepada semua pihak yang penulis tidak bisa sebutkan satu persatu, terima kasih telah membantu dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhirnya penulis berharap semoga Allah SWT memberikan imbalan yang setimpal pada mereka yang memberikan bantuan dan dapat menjadikan semua bantuan ini sebagai ibadah. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

*Wassalamu'alaikum wr.wb.*

Semarang,

Penulis



**Muhammad Jeppry Lius**

## ABSTRAK

Tesis ini membahas tentang perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia. Tujuan penelitian tesis ini yaitu mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum, kendala yang di hadapi serta solusi dalam menghadapi kendala pada perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah berbasis elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, sedangkan spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis. Sumber informasi dalam penelitian ini ialah data sekunder yang diperoleh melalui tinjauan literatur. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yakni dengan studi dokumen dan studi pustaka, sedangkan metode analisis data menggunakan metode analisis data deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah elektronik tidak menimbulkan masalah, karena sertifikat tersebut diakui sebagai bukti kepemilikan elektronik yang sah berdasarkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), terutama diatur dalam Pasal 6. Validitasnya juga tidak diragukan lagi, terutama setelah diperkuat dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021. Kendala-kendala yang dihadapi dalam menyongsong program sertifikat tanah elektronik adalah belum adanya basis data yang valid mengenai peta bidang tanah di seluruh Indonesia sehingga akan sulit untuk dapat mewujudkan sertifikat elektronik, data kependudukan di Indonesia belum tertib dan masih banyak data yang tidak terupdate sehingga tidak menjamin validitas data pertanahan, belum tercipta sinkronisasi dan harmonisasi perundangan dan peraturan untuk mendukung sertifikat tanah elektronik, belum optimalnya upaya sosialisasi sertifikat elektronik kepada berbagai pihak, dan masih belum merata dan memadainya sarana dan prasarana digital di seluruh pelosok Indonesia sehingga menjadi sulit untuk diaplikasikan. Solusi dalam menghadapi kendala pada perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah berbasis elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia diantaranya yaitu dengan diadakan revisi dan evaluasi. Evaluasi dan revisi ini terkait dengan : Mensinkronisasi dan melengkapi basis data pertanahan, Menyelesaikan masalah kependudukan seperti E-KTP, Mengkaji dan mensinkronisasi beberapa peraturan Perundang-undangan yang terkait dengan sertifikat tanah, Mengoptimalkan akses internet di seluruh Indonesia hingga sampai ke pelosok desa, dan Melakukan sosialisasi kepada masyarakat.

**Kata Kunci :** Perlindungan Hukum, Sertifikat Elektronik, dan Tanah.

## **ABSTRACT**

*This thesis discusses legal protection for electronic certificate holders in land law in Indonesia. The aim of this thesis research is to examine and analyze legal protection, the obstacles faced and solutions in dealing with obstacles to legal protection for electronic-based land certificate holders in land law in Indonesia. The research method used in this research is normative juridical, while the research specifications used are analytical descriptive. The source of information in this research is secondary data obtained through a literature review. The data collection techniques used in this research are document study and literature study, while the data analysis method uses qualitative descriptive data analysis methods. The results of this research indicate that legal protection for electronic land certificate holders does not cause problems, because the certificate is recognized as valid electronic proof of ownership based on the Electronic Information and Transactions Law (UU ITE), especially regulated in Article 6. Its validity is also beyond doubt. , especially after being strengthened in Article 5 of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) Number 1 of 2021. The obstacles faced in welcoming the electronic land certificate program are the absence of a valid database regarding maps of land plots in throughout Indonesia so it will be difficult to realize electronic certificates, population data in Indonesia is not yet orderly and there is still a lot of data that is not updated so it does not guarantee the validity of land data, there has not been synchronization and harmonization of laws and regulations to support electronic land certificates, efforts to disseminate certificates have not been optimal electronic services to various parties, and digital facilities and infrastructure are still not evenly distributed and adequate in all corners of Indonesia, making it difficult to implement. The solution to facing obstacles to legal protection for electronic-based land certificate holders in land law in Indonesia includes revision and evaluation. This evaluation and revision is related to: Synchronizing and completing the land database, Resolving population problems such as E-KTP, Reviewing and synchronizing several laws and regulations related to land certificates, Optimizing internet access throughout Indonesia down to remote villages, and Carrying out socialization to the community.*

**Keywords :** *Legal Protection, Electronic Certificates, and Land.*

## DAFTAR ISI

|   |      |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL DEPAN .....                         | i    |
| HALAMAN JUDUL DALAM .....                         | ii   |
| HALAMAN PERSETUJUAN .....                         | iii  |
| HALAMAN PENGESAHAN .....                          | iv   |
| PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....                   | v    |
| PERNYATAAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....           | vi   |
| HALAMAN MOTTO .....                               | vii  |
| HALAMAN PERSEMBAHAN .....                         | viii |
| KATA PENGANTAR .....                              | ix   |
| ABSTRAK .....                                     | xi   |
| <i>ABSTRACT</i> .....                             | xii  |
| DAFTAR ISI .....                                  | xiii |
| BAB I PENDAHULUAN .....                           | 1    |
| A. Latar Belakang Masalah .....                   | 1    |
| B. Rumusan Masalah .....                          | 8    |
| C. Tujuan Penelitian .....                        | 9    |
| D. Manfaat Penelitian .....                       | 9    |
| E. Kerangka Konseptual .....                      | 11   |
| F. Kerangka Teoritis .....                        | 14   |
| 1. Teori Perlindungan Hukum .....                 | 14   |
| 2. Teori Kepastian Hukum .....                    | 18   |
| G. Metode Penelitian .....                        | 23   |
| 1. Pendekatan Penelitian .....                    | 23   |
| 2. Spesifikasi Penelitian .....                   | 24   |
| 3. Sumber dan Jenis Data .....                    | 24   |
| 4. Teknik Pengumpulan Data .....                  | 27   |
| 5. Metode Analisis Data .....                     | 28   |
| H. Sistematika Penulisan .....                    | 29   |
| BAB II KAJIAN PUSTAKA .....                       | 31   |
| A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum ..... | 31   |
| 1. Pengertian Perlindungan Hukum .....            | 31   |
| 2. Tujuan Perlindungan Hukum .....                | 37   |

|   |   |     |
|---|---|-----|
| B.  | Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah .....  | 38  |
| 1.  | Pengertian Hak Atas Tanah.....  | 38  |
| 2.  | Macam-Macam Hak Atas Tanah .....  | 41  |
| C.  | Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah .....   | 47  |
| 1.  | Pengertian Tanah .....  | 47  |
| 2.  | Pengertian Pendaftaran Tanah.....   | 51  |
| 3.  | Tujuan dan Asas Pendaftaran Tanah .....   | 52  |
| 4.  | Sistem Pendaftaran Tanah .....  | 55  |
| 5.  | Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....  | 56  |
| D.  | Tinjauan Umum tentang Sertifikat .....  | 58  |
| 1.  | Pengertian Sertifikat Tanah .....   | 58  |
| 2.  | Kedudukan Hukum Sertifikat Tanah .....  | 62  |
| 3.  | <i>E-Certificate</i> .....  | 63  |
| E.  | Tinjauan Umum tentang Hukum Pertanahan.....   | 68  |
| F.  | Tinjauan Umum Tanah dalam Perspektif Islam.....   | 70  |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN ..... |   | 72  |
| A.  | Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertifikat Tanah Berbasis Elektronik dalam Hukum Pertanahan di Indonesia.....                                      | 72  |
| B.  | Kendala yang Dihadapi dalam Upaya Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertifikat Tanah Berbasis Elektronik dalam Hukum Pertanahan di Indonesia.....    | 87  |
| C.  | Solusi dalam Menghadapi Kendala pada Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertifikat Tanah Berbasis Elektronik dalam Hukum Pertanahan di Indonesia..... | 92  |
| BAB IV PENUTUP .....                          |   | 95  |
| A.  | Kesimpulan .....  | 95  |
| B.  | Saran .....   | 96  |
| C.  | Lampiran Contoh Akta yang Terkait .....   | 97  |
| DAFTAR PUSTAKA.....                           |   | 104 |

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan suatu anugerah dari Tuhan YME untuk setiap manusia di bumi ini.<sup>1</sup> Kehidupan manusia sedari lahir hingga meninggal membutuhkan adanya tanah. Tanah dan manusia merupakan suatu unsur yang tidak dapat terpisahkan antara satu dengan lainnya.<sup>2</sup> Manusia bergantung, berkembang dan bertempat tinggal serta melaksanakan semua kegiatan sehari-hari diatas tanah, karena tanah adalah sumber kehidupan bagi manusia itu sendiri.<sup>3</sup> Tanah memiliki peranan sentral pada perekonomian dan kehidupan semua manusia, tak terkecuali rakyat Indonesia. Banyaknya pembangunan pada segala bidang kehidupan membuat tanah sebagai komoditi yang memiliki nilai ekonomis sangat tinggi dan sulit dikendalikan.<sup>4</sup> Hal tersebut mengakibatkan banyak orang lebih berminat untuk berinvestasi pada tanah dengan cara membeli tanah, mengingat harga jual di setiap tahunnya selalu mengalami peningkatan.

Pemerintah sebagai entitas memiliki wewenang, pemerintah bertugas mengatur masyarakat di suatu wilayah, dalam hal ini negara, dengan menetapkan peraturan mengenai pertanahan di Indonesia melalui

---

<sup>1</sup> Agustina, Enny, 2021, "Kajian Yuridis Program Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik", *Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Pertiba Pangkal Pinang* Vol. 19 No. 3.

<sup>2</sup> H. M. Arba, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan 3, Sinar Grafika: Jakarta, hal. 73.

<sup>3</sup> Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah, Rumah dan Perizinannya*, Legality: Yogyakarta, hal. 1.

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika: Jakarta, hal. 22.

regulasi yang dikenal sebagai UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) pada tahun 1960, yang merupakan kebijakan hukum yang menetapkan dasar-dasar utama dalam urusan agraria.<sup>5</sup> Pada Pasal 1 ayat (2) UUPA menyebutkan “*Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.*”<sup>6</sup>

Pasal tersebut dijelaskan pengaturan dari hak Bangsa Indonesia yang memiliki hak kuasa tertinggi atas tanah bersama dan menjadi kuasa lain atas hak-hak penguasaan tanah lainnya. Adapula kaitan antara bangsa dengan bumi, air dan ruang angkasa yakni hubungan yang sifatnya abadi.<sup>7</sup> Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) UUPA, dapat disimpulkan bahwa tanah sebagai sumber daya alam adalah bagian tak terpisahkan dari kehidupan manusia sebagai makhluk sosial. Oleh karena itu, hak atas tanah merupakan hak kolektif bagi manusia yang diatur secara hukum mengenai kepemilikan dan penguasaannya.<sup>8</sup>

Pemerintah menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah dengan mengharuskan pemilik tanah untuk mendaftarkan properti mereka. Proses ini menghasilkan penerbitan sertifikat tanah, yang berfungsi sebagai bukti resmi dan kuat atas hak milik mereka atas tanah tersebut.

---

<sup>5</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>6</sup> Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>7</sup> Arifin, Zainal dkk., 2019, “Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah”, *Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 8 No. 1.

<sup>8</sup> Mohamad Shohibuddin, 2019, *Perjuangan Keadilan Agraria*, Insist Press: Yogyakarta, hal 315.



Sebagai upaya menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah, Pemerintah Indonesia mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA, ini mencakup pendaftaran tanah di seluruh negeri. Aktivitas pendaftaran ini melibatkan proses berkelanjutan yang teratur, termasuk pengumpulan dan pengolahan data, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan informasi fisik dan yuridis. Informasi tersebut direkam dalam bentuk peta dan daftar yang mencakup semua aspek properti termasuk tanah dan unit apartemen, dengan sertifikat tanah berfungsi sebagai dokumen resmi yang mengkonfirmasi hak-hak pemilik atas properti tersebut dan beban-beban hukum yang mungkin ada.<sup>9</sup> Pasal 19 menegaskan bahwa pendaftaran tanah adalah kewajiban pemerintah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dalam pengelolaan dan kepemilikan tanah.

Dalam upaya memperkuat kepastian hukum di sektor pertanahan, Pemerintah terus berkomitmen untuk memperbaharui dan meningkatkan administrasi pertanahan, terutama dalam mengadaptasi dengan era globalisasi. Saat ini, perkembangan teknologi informasi dan transaksi elektronik telah menjadi kunci dalam globalisasi yang mempengaruhi berbagai aspek kehidupan di seluruh dunia. Perubahan teknologi yang pesat membawa transformasi pada struktur organisasi dan dinamika sosial masyarakat, dimana integrasi teknologi informasi, media, dan

---

<sup>9</sup> FX Sumarja, 2015. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandar Lampung, hal. 18.

telekomunikasi memainkan peran penting.<sup>10</sup> Seiring dengan kemajuan zaman dan teknologi yang semakin canggih, segala aspek kehidupan telah mengadopsi teknologi yang lebih efisien dan modern. Ini termasuk sistem pendaftaran tanah, yang kini beralih ke metode elektronik. Kemajuan ini telah mengubah sistem pertanahan di Indonesia dari yang tradisional dan manual, berbasis kertas, menjadi sistem digital dengan pengenalan sertifikat tanah elektronik, yang dikenal sebagai *E-Certificate*.

Di Indonesia, implementasi pendaftaran tanah secara elektronik telah diresmikan melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, yang menjadi acuan dalam pelaksanaan sistem tersebut. Sertifikat Elektronik, Sertipikat Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikatel adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang Data Fisik dan Data Yuridisnyatelah tersirnpn dalam BT-e1.<sup>11</sup> Pendaftaran tanah secara elektronik di Indonesia akan diimplementasikan secara bertahap dengan mempertimbangkan beberapa hal, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 ayat (3) Permen ATR/BPN No.3/203 yang menyatakan bahwa kesiapan infrakstruktru dan sumber daya manusia di kantor pertahanan, tingkat maturitas pelaksanaan teknologi informasi setiap kantor pertahanan, tingkat maturitas ppenggunaan layanan. Kemudian penerapan sistem elektronik secara bertahap ditetapkan oleh menteri. Selanjutnya, Peraturan Pemerintah

---

<sup>10</sup> Qitshi Fauziyyah Sugianto, (2019). “Peluang dan Tantangan Calon Notaris dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital”, *Jurnal Notarius* Vol. 12 No. 2: 657-658.

<sup>11</sup> Pasal 1 ayat (9) Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah.

Nomor 18 Tahun 2021, khususnya Pasal 84, mengatur bahwa semua kegiatan pendaftaran tanah harus dilaksanakan secara elektronik. Sejalan dengan itu, Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik dalam Pasal 2 mengatur bahwa layanan informasi kepada publik harus disediakan melalui sistem elektronik, termasuk aplikasi layanan informasi pertanahan yang dikembangkan oleh Kementerian ATR/BPN, seperti aplikasi "Sentuh Tanahku". Aplikasi ini dirancang untuk memudahkan masyarakat mengakses layanan pertanahan dengan cara yang cepat, mudah, dan aman.

Peraturan ini disusun dengan tujuan untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam administrasi pertanahan, baik dalam pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah. Adopsi kebijakan baru ini diharapkan dapat mempermudah proses pendaftaran tanah secara daring, mengurangi keharusan masyarakat untuk datang langsung ke kantor pertanahan. Hal ini bertujuan untuk mengurangi interaksi fisik antara penyedia layanan dan pengguna layanan, terutama dalam konteks pandemi COVID-19, di mana komunikasi melalui media elektronik menjadi alternatif yang efektif dan dapat diakses secara fleksibel.

Langkah pemerintah dalam menerapkan kebijakan ini layak dihargai, terutama dengan mengenalkan sertifikat elektronik sebagai respons terhadap modernisasi dan tuntutan perkembangan ekonomi, sosial, dan budaya yang menuju industri 4.0. Hal ini menunjukkan pentingnya

untuk mengikuti perkembangan teknologi dan mendukung transisi ke budaya kantor tanpa kertas di era digital. Pengenalan sertifikat elektronik adalah salah satu langkah pemerintah dalam meningkatkan layanan pertanahan yang modern, dengan tujuan meningkatkan kinerja sektor usaha dan pelayanan publik kepada masyarakat.<sup>12</sup> Meskipun kemudahan yang ditawarkan oleh digitalisasi pertanahan diakui, munculnya kekhawatiran di kalangan masyarakat. Pertanyaannya adalah apakah sistem digitalisasi ini akan memberikan manfaat yang signifikan bagi masyarakat atau justru membawa ancaman baru. Ada kekhawatiran bahwa sertifikat tanah elektronik dapat menjadi target empuk bagi para *hacker*, mengingat rentannya keamanan dalam ranah digital.<sup>13</sup>

Di Indonesia, masalah keamanan data pribadi masih menjadi perhatian utama, dengan ketidakjelasan perlindungannya dan sejauh mana perlindungan ini efektif. Selain itu, sistem digitalisasi cenderung hanya menguntungkan bagi masyarakat perkotaan, kelas menengah ke atas, dan perusahaan besar yang memiliki akses teknologi dan infrastruktur yang memadai. Sementara itu, masyarakat kurang mampu di perkotaan atau yang tinggal di perkampungan dan pedesaan dapat tertinggal dalam proses digitalisasi pertanahan. Pendapat juga bertebaran mengenai ketidakpastian perlindungan hukum terhadap sertifikat tanah elektronik, baik dalam hal

---

<sup>12</sup> Indonesia baik.id, “Sertifikat Elektronik Segera Diluncurkan” <https://indonesiabaik.id/infografis/sertifikat-elektronik-segera-diluncurkan>, diakses Mei 2024.

<sup>13</sup> Kontan.co.id, “Pakar Pertanahan sebut ada 2 Kelemahan sertifikat elektronik, apa itu?” <https://amp.kontan.co.id/news/pakar-pertanahan-sebut-ada-2-kelemahan-sertifikat-elektronik-apaitu>, diakses Mei 2024.

jaminan perlindungan hukum terhadap data pertanahan di Indonesia maupun hak-hak hukum pemilik sertifikat tanah elektronik.

Kasus sengketa pertanahan di Indonesia semakin meningkat. Pada awal tahun 2022 saja, terdapat 8.000 kasus sengketa tanah yang terdaftar di pengadilan.<sup>14</sup> Dengan banyaknya kasus sengketa tanah yang terjadi, muncul pertanyaan mengenai sejauh mana kedudukan dan perlindungan hukum sertifikat tanah elektronik dibandingkan dengan sertifikat tanah konvensional yang selama ini menjadi bukti dalam perselisihan tanah di pengadilan. Apakah kebijakan *e-Certificate* ini mengabaikan aspek perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat tanah elektronik, hanya demi kemajuan teknologi.

Sertifikat tanah adalah bukti sah yang penting baik dari segi fisik maupun yuridis. Kepemilikan tanah harus sesuai dengan yang tercantum dalam sertifikat, jika tidak sesuai atau tidak konsisten, sertifikat tersebut dapat dibatalkan sehingga tidak dapat digunakan sebagai bukti di pengadilan. Oleh karena itu, penting untuk memastikan kesesuaian data pemilik tanah dalam sertifikat. Adanya hak pengelolaan, hak tanggungan, hak atas tanah, tanah wakaf, serta hak milik atas satuan rumah susun semuanya tertuang dalam buku tanah yang relevan dan dapat dibuktikan

---

<sup>14</sup> CNBC Indonesia, “Menteri ATR : Ada 8.000 Kasus Sengketa Tanah”, <https://www.cnbcindonesia.com/news/20220224160041-4-318095/menteri-atr-ada-8000-kasussengketa-tanah/amp>, diakses Mei 2024.

melalui sertifikat. Sertifikat elektronik digunakan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum acara Indonesia.<sup>15</sup>

Sertifikat elektronik berisi semua dokumen dan disimpan di pangkalan data kantor Badan Pertanahan Nasional. Pemerintah mengumumkan program di mana sertifikat tanah akan diterbitkan secara digital, dengan data pemegang hak milik terintegrasi ke dalam sistem pertanahan, bukan di atas kertas atau buku. Peraturan Kementerian ATR/BPR memiliki masalah karena belum ada aturan yang tegas mengatur keamanan data pada sertifikat elektronik, sehingga pemilik sertifikat elektronik untuk hak atas tanah memerlukan perlindungan hukum yang kuat.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah berbasis elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia?
2. Apa kendala yang dihadapi dalam upaya perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah berbasis elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia?
3. Bagaimana solusi dalam menghadapi kendala pada perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah berbasis elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia?

---

<sup>15</sup> Anna Yulianti, 2022, *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah*, Penerbit Alumni: Bandung, hal. 14.

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah berbasis elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis kendala yang di hadapi dalam upaya perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah berbasis elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia.
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis solusi dalam menghadapi kendala pada perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah berbasis elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat , baik secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Untuk memberikan sumbangan pengembangan ilmu pengetahuan hukum tentang pertanahan khususnya terkait perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah berbasis elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia.
  - b. Untuk memberikan pijakan bagi mahasiswa atau peneliti berikutnya dalam melakukan penelitian, terkait dengan materi perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah berbasis elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Bagi Masyarakat

Untuk memberikan masukan dan informasi bagi masyarakat luas tentang perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah berbasis elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia

### b. Bagi PPAT

Untuk memberikan pemahaman mengenai perlindungan hukum terkait dengan penggunaan sertifikat elektronik yang memungkinkan PPAT untuk mengoptimalkan proses kerja mereka dengan mengurangi waktu dan biaya yang dibutuhkan untuk verifikasi dokumen fisik, meminimalkan risiko kehilangan atau kerusakan dokumen, serta memfasilitasi akses yang lebih cepat dan lebih aman ke informasi tanah, sehingga mempercepat proses legalisasi dan penyelesaian transaksi tanah.

### c. Bagi Pemerintah (BPN)

Meningkatkan efisiensi administrasi dan mengurangi potensi konflik serta penyalahgunaan sertifikat tanah dengan mengadopsi sertifikat tanah berbasis elektronik (*e-certificate*) yang memungkinkan pengelolaan data yang lebih terintegrasi dan transparan dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia.



## E. Kerangka Konseptual

Kerangka konsep penelitian pada dasarnya adalah kerangka hubungan antara konsep-konsep yang ingin diamati atau diukur melalui penelitian. Untuk itu Langkah-langkah yang dilakukan sebelum membuat kerangka konseptual ini adalah seleksi dan definisi konsep (logika berpikir untuk mencoba menjelaskan atau atribut dari masalah yang akan diteliti), mengembangkan pernyataan hubungan. Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian Pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.<sup>16</sup> Berikut ini adalah kerangka konseptual yang akan penulis gambarkan dalam penelitian ini :

### 1. Perlindungan

Perlindungan adalah tindakan yang dapat diambil untuk mencegah terjadinya kegiatan kriminal yang merugikan, baik berupa benda mati maupun kepentingan lainnya. Dalam konteks ini, perlindungan juga dapat diartikan sebagai segala usaha yang dilakukan oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum guna melindungi masyarakat.

### 2. Hukum

Hukum merujuk pada aturan atau kebiasaan yang secara resmi dianggap mengikat. Aturan ini dapat dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sejenisnya

---

<sup>16</sup> Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti: Jakarta, hal. 15.

untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat. Hukum adalah serangkaian aturan yang mengatur perilaku manusia, bukan hanya terbatas pada satu aturan tunggal.

### 3. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan langkah atau usaha yang dilakukan untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan peraturan hukum, dengan tujuan menciptakan ketertiban dan kedamaian sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati hak-hak dan martabatnya sebagai manusia.

### 4. Pemegang

Pemegang yaitu orang yang memegang atau alat untuk memegang. "Pemegang" merujuk kepada seseorang atau entitas yang memiliki atau memegang sesuatu, seperti dokumen, hak, atau kepemilikan atas suatu hal. Dalam konteks ini, "pemegang" mengacu pada individu atau lembaga yang secara sah memiliki atau memegang sertifikat tanah berbasis elektronik sebagai bukti kepemilikan atau hak atas tanah tersebut.

### 5. Sertifikat Tanah

Sertifikat kepemilikan tanah adalah bukti sah bahwa individu ataupun badan hukum memiliki hak atas sebidang tanah tertentu. Meskipun seseorang ataupun badan hukum dapat menggunakan dan

menguasai tanah secara fisik, hal tersebut tidak secara otomatis menunjukkan bahwa mereka memiliki hak atas tanah tersebut.

#### 6. Konsep Tanah

Tanah adalah kebutuhan esensial bagi manusia sejak lahir, digunakan untuk berbagai keperluan seperti tempat tinggal, pertanian, dan lainnya. Tanah dalam konteks agraria ialah bagian dari bumi yang dinakan sebagai permukaan bumi.

#### 7. Berbasis Elektronik

*E-Certificate* atau sertifikat elektronik adalah sertifikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik. Sertifikat elektronik disebut pula dengan *digital certificate*, yang dalam sertifikat elektronik terdapat Tanda Tangan Elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam Transaksi Elektronik yang dikeluarkan oleh Penyelenggara Sertifikasi Elektronik

#### 8. Hukum Pertanahan

Hukum pertanahan disebut pula dengan hukum agraria. Secara ringkas, hukum agraria adalah peraturan yang mengatur interaksi antara individu dan tanah dengan individu lainnya. Hal ini menunjukkan perlindungan terhadap kepentingan individu terkait tanah.

#### 9. Indonesia

Secara politik, Indonesia adalah negara demokrasi terbesar di Asia Tenggara yang menjalankan sistem pemerintahan presidensial. Setelah masa Orde Baru yang berakhir pada tahun 1998, Indonesia telah mengalami transformasi politik yang signifikan menuju demokrasi yang lebih terbuka dan inklusif. Pemilihan umum yang dilaksanakan secara berkala telah menjadi bagian integral dari proses politik Indonesia, yang memungkinkan partisipasi aktif warga dalam menentukan arah pembangunan negara.

## **F. Kerangka Teoritis**

### **1. Teori Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum yaitu perwujudan atas fungsi hukum yang bertujuan guna memberikan ketertiban, keadilan, kemanfaatan, kedamaian, dan kepastian.<sup>17</sup> Adapun pendapat menurut beberapa ahli tentang perlindungan hukum sebagai berikut :

- a. Menurut pandangan Satjito Rahardjo, perlindungan hukum adalah suatu usaha guna melindungi kepentingan individu dengan memberikan kekuasaan atas Hak Asasi Manusia kepada individu tersebut agar dapat bertindak sesuai dengan kepentingannya.
- b. Setiono menyatakan bahwa perlindungan hukum merujuk pada langkah-langkah atau usaha untuk menjaga warga dari perilaku sewenang-wenang yang dilakukan oleh penguasa yang

---

<sup>17</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan pengembangan Bahasa, 1991. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi kedua, cet. 1, Balai Pustaka: Jakarta, Hal 595.

bertentangan dengan hukum. Hal ini dilakukan untuk menjaga ketertiban dan kedamaian, sehingga individu dapat menikmati hak dan martabatnya sebagai manusia.

- c. Muchsin mengatakan bahwa perlindungan hukum adalah langkah-langkah yang diambil untuk menjaga individu dengan mengatur prinsip-prinsip atau aturan yang tercermin dalam perilaku dan tindakan manusia, dengan tujuan menciptakan keteraturan dalam interaksi sosial di antara mereka.
- d. Menurut Philipus M. Hadjon selalu berkaitan dengan kekuasaan. Ada dua jenis kekuasaan yang ada, yaitu kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Dalam konteks kekuasaan pemerintah, penting untuk memperhatikan perlindungan hukum bagi rakyat agar terhindar dari penyalahgunaan kekuasaan pemerintah. Sementara dalam konteks kekuasaan ekonomi, perlindungan hukum diperlukan untuk melindungi pihak yang lemah secara ekonomi dari pihak yang kuat, seperti perlindungan bagi pekerja dari tindakan yang tidak adil oleh pengusaha.<sup>18</sup>

Secara prinsip, Perlindungan hukum di Indonesia, yang didasarkan pada prinsip negara hukum Pancasila, tidak membedakan antara gender. Sebagai negara yang berlandaskan Pancasila, Indonesia memiliki tanggung jawab untuk memberikan perlindungan hukum kepada semua anggota masyarakatnya. Perlindungan hukum ini sangat

---

<sup>18</sup> Asri Wijayanti, 2009. *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Sinar Grafika: Jakarta, hal 10.

penting karena melibatkan pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia baik sebagai individu maupun sebagai bagian dari komunitas dalam suatu negara yang menekankan semangat kekeluargaan untuk mencapai kesejahteraan bersama.<sup>19</sup>

Dalam Jurnal of Financial Economics, R. La Porta menyatakan bahwa perlindungan hukum yang disediakan oleh suatu negara memiliki dua dimensi, yaitu pencegahan dan penegakan hukum. Salah satu wujud perlindungan hukum yang nyata adalah keberadaan lembaga-lembaga penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan berbagai mekanisme penyelesaian sengketa di luar proses peradilan (non-litigasi). Perlindungan yang di maksud dengan bersifat pencegahan (*prohibited*) yaitu membuat peraturan, Sedangkan Perlindungan yang di maksud bersifat hukuman (*sanction*) yaitu menegakkan peraturan.

Dalam menjalankan perlindungan hukum, dibutuhkan suatu wadah ataupun tempat yang sering dinamakan sebagai sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum dapat terbagi menjadi dua jenis, ialah sebagai berikut:

- a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif, dalam kerangka perlindungan hukum preventif, subjek hukum diberi kesempatan untuk menyampaikan keberatan atau pendapat mereka sebelum suatu keputusan pemerintah menjadi final,

---

<sup>19</sup> Syamsul Arifin, 2012. *Pengantar Hukum Indonesia*, Medan area University Press: Medan, Hal 5-6.

dengan tujuan mencegah konflik. Perlindungan hukum preventif memiliki peran krusial dalam praktik pemerintahan yang didasarkan pada prinsip kebebasan bertindak, karena hal ini membuat pemerintah lebih berhati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Saat ini, di Indonesia belum ada regulasi yang secara khusus mengatur perlindungan hukum preventif.

- b. Sarana Perlindungan Hukum Represif, bertujuan untuk menyelesaikan konflik. Pemecahan masalah hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk dalam kategori ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah didasarkan pada konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia, yang mengarah pada pembatasan dan pemberian tanggung jawab bagi masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua dalam perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah adalah prinsip negara hukum. Dalam konteks pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia, hal ini menempatkan pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia sebagai prioritas, yang sesuai dengan tujuan negara hukum.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Wahyu Sasongko, 2007. *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Universitas Lampung: Bandar Lampung, hal. 31

## 2. Teori Kepastian Hukum

Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa kepastian hukum adalah suatu jaminan bahwa hukum harus diterapkan dengan cara yang benar. Untuk mencapai kepastian hukum, diperlukan upaya pengaturan hukum melalui perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa. Dengan demikian, aturan-aturan tersebut memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus dipatuhi.<sup>21</sup> Utrecht menyatakan bahwa kepastian hukum memiliki dua pengertian. Pertama, adanya aturan yang bersifat umum memungkinkan individu mengetahui tindakan apa yang diperbolehkan atau tidak diperbolehkan. Kedua, kepastian hukum juga memberikan perlindungan bagi individu dari tindakan sewenang-wenang pemerintah. Dengan adanya aturan yang bersifat umum, individu dapat mengetahui batasan-batasan yang dapat dikenakan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>22</sup>

Ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti, maka hal tersebut menunjukkan kepastian hukum secara normatif. Kepastian hukum ini terwujud ketika peraturan tersebut mengatur dengan jelas dan logis, tanpa menimbulkan keragu-raguan atau multi tafsir. Selain itu, kepastian hukum juga mencakup pemberlakuan hukum yang tetap, konsisten, dan konsekuen, yang tidak dipengaruhi oleh faktor subjektif. Dengan demikian, kepastian hukum bukan hanya

---

<sup>21</sup> Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Sinar Grafika: Jakarta, hal. 52.

<sup>22</sup> Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti: Bandung, hal. 23.



merupakan tuntutan moral, tetapi juga mencirikan hukum secara faktual. Hukum yang tidak pasti dan tidak adil tidak dapat disebut sebagai hukum yang baik.<sup>23</sup>

Doktrin kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang berakar pada aliran pemikiran positivistic di bidang hukum, yang cenderung memandang hukum sebagai entitas yang otonom, yang independen, karena bagi pengikut aliran ini, hukum hanyalah sekumpulan peraturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum semata-mata adalah untuk menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum tersebut diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya menciptakan peraturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari peraturan-peraturan hukum menunjukkan bahwa hukum tidak dimaksudkan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, tetapi semata-mata untuk kepastian.<sup>24</sup> Dengan adanya kepastian hukum, seseorang dapat melakukan tindakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, demikian pula sebaliknya. Tanpa kepastian hukum, individu tidak memiliki pedoman untuk bertindak. Gustav Radbruch menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum. Menurut teori kepastian hukum yang ia kemukakan,

---

<sup>23</sup> Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Kencana: Jakarta, hal. 385.

<sup>24</sup> Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung: Jakarta, hal. 82-83.

terdapat empat hal mendasar yang berkaitan erat dengan makna kepastian hukum itu sendiri, yaitu:<sup>25</sup>

- a. Hukum adalah suatu sistem positif yang mengacu pada peraturan-peraturan yang telah ditetapkan.
- b. Hukum dibentuk berdasarkan fakta-fakta yang ada, sehingga mencerminkan realitas yang ada.
- c. Fakta yang diatur dalam hukum harus diungkapkan dengan jelas agar tidak menimbulkan kebingungan dalam interpretasi dan pelaksanaannya.
- d. Hukum positif memiliki sifat yang stabil dan tidak boleh diubah dengan mudah.

Pandangan Gustav Radbruch tentang kepastian hukum didasarkan pada keyakinannya bahwa kepastian hukum itu sendiri adalah esensi dari hukum. Menurut Radbruch, kepastian hukum merupakan hasil dari sistem hukum atau lebih spesifiknya, hasil dari peraturan perundang-undangan. Menurut pandangan Radbruch tentang kepastian hukum, hukum merupakan instrumen positif yang mengatur kepentingan individu dalam masyarakat dan harus dipatuhi meskipun terkadang dianggap tidak adil. Selain itu, kepastian hukum juga mencakup kepastian dalam ketentuan dan penetapan hukum.<sup>26</sup>

Menurut Jan M. Otto, terdapat lima syarat yang menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat tercapai, yaitu apabila substansi hukum

---

<sup>25</sup> Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti: Bandung, hal. 19

<sup>26</sup> *Ibid.*, hal. 20.

sesuai dengan kebutuhan yang ada dalam masyarakat. Jan M. Otto juga menjelaskan bahwa aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada dalam masyarakat.<sup>27</sup> Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto dapat disebut sebagai kepastian hukum yang sebenarnya atau *realistic legal certainty*, yang berarti kepastian hukum tersebut mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut.<sup>28</sup> Sudikno pun menjelaskan bahwa meskipun kepastian hukum berkaitan erat dengan keadilan, namun hukum dan keadilan adalah dua hal yang berbeda. Hukum memiliki sifat umum, mengikat setiap individu, dan menyamaratakan, sementara keadilan memiliki sifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan. Dari perbedaan sifat yang dimiliki oleh hukum dan keadilan, dapat disimpulkan bahwa keduanya merupakan hal yang berbeda.<sup>29</sup>

Menurut Apeldoorn, kepastian hukum memiliki dua aspek yang harus dipahami. Aspek pertama adalah tentang *bepaalbaarheid* atau kemampuan untuk membentuk hukum melalui hal-hal konkret. Hal ini berarti bahwa pihak yang mencari keadilan dapat mengetahui hukum secara spesifik sebelum memulai suatu perkara. Sementara aspek kedua, kepastian hukum memiliki makna keamanan hukum. Apeldoorn

---

<sup>27</sup> Jan Michiel Otto, 2013, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang (terjemahan Tristam)*, Komisi Hukum Nasional: Jakarta, hal. 49.

<sup>28</sup> Ibid., hal. 50.

<sup>29</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana: Jakarta, hal. 158.

menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan bentuk perlindungan bagi beberapa pihak terhadap penyalahgunaan kekuasaan seorang hakim.<sup>30</sup> Menurut pandangan positivisme, Apeldoorn menyatakan bahwa definisi hukum harus melarang semua aturan yang ada dan serupa dengan hukum, tetapi tidak memiliki kekuatan untuk memerintah atau memberikan perintah yang berasal dari otoritas yang memiliki kedaulatan. Apeldoorn menekankan pentingnya menjunjung tinggi kepastian hukum, tanpa memperdulikan konsekuensinya, dan tidak ada alasan untuk tidak menghormati kepastian hukum. Sesuai dengan paradigma positivisme, hukum positif adalah satu-satunya bentuk hukum yang ada dalam kepastian hukum.<sup>31</sup>

Dari penjelasan mengenai teori kepastian hukum menurut para ahli tersebut, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum memiliki beberapa makna. Pertama, kepastian hukum mengharuskan adanya kejelasan dalam hukum tersebut, sehingga tidak menimbulkan penafsiran ganda. Kedua, kepastian hukum tidak boleh bertentangan antara satu peraturan dengan peraturan lainnya. Ketiga, peraturan hukum harus dapat dilaksanakan dengan baik. Hukum yang berlaku dan telah ditetapkan oleh pihak berwenang, dalam hal ini pemerintah, haruslah jelas dan terbuka bagi masyarakat. Hal ini penting agar masyarakat dapat memahami makna dari peraturan atau ketentuan hukum yang telah ditetapkan oleh pihak berwenang tersebut.

---

<sup>30</sup> Van Apeldoorn L,J., 2000, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita: Jakarta, hal. 94.

<sup>31</sup> Ibid, hal. 96.

## G. Metode Penelitian

Dalam melakukan penelitian, penting untuk mengikuti aturan atau kaidah yang berlaku agar hasil penelitian yang diperoleh dapat dianggap valid. Pada intinya, metodologi penelitian adalah suatu pendekatan sistematis untuk mengumpulkan informasi dengan tujuan khusus. Prinsip dasar dari pendekatan ilmiah adalah bahwa penelitian dilakukan dengan pendekatan yang rasional, sistematis, dan didasarkan pada pengalaman empiris.<sup>32</sup> Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini ialah:

### 1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan masalah berupa pendekatan yuridis normatif. Pendekatan ini merupakan pendekatan yang dilaksanakan dengan cara mengumpulkan data dan mempelajari bahan dasar hukum utama dengan menelaah asas dan prinsip hukum, teori-teori hukum, norma dan aturan perundang-undangan, pendapat para ahli hukum serta juga bahan kepustakaan lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.<sup>33</sup> Dengan bahasa lain, penelitian yuridis normatif ini menggunakan dan menganalisis dokumen hukum seperti berbagai jenis peraturan hukum positif dan literatur-literatur yang mengandung konsep teoritis yang selanjutnya dikaitkan dengan isu-isu utama yang dibahas dalam penelitian ini.<sup>34</sup> Metode yang dipergunakan dalam melakukan penelitian ini yakni untuk meneliti

---

<sup>32</sup> Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press: NTB, hal.18.

<sup>33</sup> Soerjono Sockanto, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada: Jakarta, hal. 275.

<sup>34</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 13.

mengenai perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah berbasis elektronik (*e-certificate*) dalam hukum pertanahan di Indonesia.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis, yakni penelitian yang menggambarkan fakta-fakta hukum dilakukan secara menyeluruh, dan pengkajiannya dilakukan dengan sistematis, sehingga bukan hanya melakukan klarifikasi dan eksploitasi atas suatu fenomena sosial melainkan juga mencari keterkaitan interaksi dan kausalitas dari semua data yang terpilih yang telah dikumpulkan.<sup>35</sup> Deskriptif analitis memiliki tujuan untuk memberikan data yang sedetail mungkin dengan memberikan pembahasan yang mendalam<sup>36</sup> mengenai perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah berbasis elektronik (*e-certificate*) dalam hukum pertanahan di Indonesia.

## 3. Sumber dan Jenis Data

Data ialah rangkaian informasi nyata yang didapatkan dari kegiatan atau hasil pengumpulan data. Sumber informasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui tinjauan literatur.<sup>37</sup> Dalam studi kepustakaan, data didapatkan dari berbagai macam material seperti buku-buku referensi, artikel

---

<sup>35</sup> Sanapiah Faisal, 1995, *Format-Format Penelitian Sosial*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 25.

<sup>36</sup> Eni Puji Estuti, Wachidah Fauziyanti, Silvia Hendrayanti, 2021, *Analisis Deskriptif dan Kuantitatif Produktivitas Garam Indonesia: Studi Kasus pada Petani Garam Kabupaten Pati*, Penerbit NEM: Pekalongan, hal. 101.

<sup>37</sup> Maman, Rahman, 1999, *Strategi dan Langkah-Langkah Penelitian*, IKIP Semarang Press. Semarang, hal 1.

jurnal, laporan hasil penelian, arsip dan dokumen yang berkaitan dengan obyek penelitian. Data sekunder ini merupakan sumber informasi yang tidak diperoleh secara langsung dari pihak yang memberikan informasi. Adapun jenis data sekunder terdiri atas:

1. Bahan Hukum Primer, merupakan bahan kepustakaan yang bersifat mengikat dan berkuatan hukum tetap. Bila mana pada bhan hukum primer ini tersusun atas catatan-catatan resmi, peraturan perundang-undangan, ataupun risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan<sup>38</sup>. Bahan hukum primer pada penelitian ini yaitu:

- a) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c) Undang Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

---

<sup>38</sup> Marhan Miharja, 2023, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, CV Cendekia Press: Kediri, hal. 47.

- g) Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik
- h) Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik.

## 2. Bahan Hukum Sekunder

adalah materi hukum yang memberikan interpretasi atau analisis terhadap dokumen hukum pokok.<sup>39</sup> yang mana dapat dilakukan pemahaman dan analisa mendalam sehingga dengan adanya penguatan atas dasar hukum tersebut dapat memperoleh analisa hukum yang baik.<sup>40</sup> Sementara itu, bahan hukum sekunder berupa buku-buku literatur, artikel jurnal, laporan hasil peneliatian, dan lain-lain bahan kepustakaan yang memiliki keterkaitan dengan materi penelitian.

## 3. Bahan Hukum Tersier, merupakan sumber informasi yang melengkapi pemahaman tentang hukum dasar dan interpretasinya.<sup>41</sup>

Bahan hukum tersier mencakup referensi seperti kamus hukum, publikasi cetak, dan situs web yang relevan dengan penelitian ini.

---

<sup>39</sup> Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia UI Press cetakan ke-3, Jakarta, hal 141.

<sup>40</sup> Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudi, 2003, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.23.

<sup>41</sup> I Made Pasek Diantha, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Prenada Media: Jakarta, hal. 133.



#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah langkah krusial dalam sebuah penelitian.<sup>42</sup> Dalam konteks penelitian ini, data diperoleh melalui teknik pengumpulan sebagai berikut:

##### a. Studi Dokumen

Dokumen berasal dari bahasa Latin, yaitu *docere*, yang berarti mengajar.<sup>43</sup> Dokumen sering digunakan oleh para ahli dalam dua pengertian. Pertama, dokumen dapat berarti sumber tertulis informasi sejarah, berbeda dengan kesaksian lisan, artefak, lukisan, dan situs arkeologi. Pengertian kedua, dokumen merujuk pada surat-surat resmi dan dokumen negara seperti perjanjian, undang-undang, hibah, konsesi, dan sebagainya.<sup>44</sup> Gottschalk dalam Mardawani juga menjelaskan bahwa dokumen (dokumentasi) dalam arti yang lebih luas mencakup setiap proses pembuktian yang didasarkan pada berbagai jenis sumber, baik itu tulisan, lisan, gambar, maupun arkeologis.<sup>45</sup>

Studi dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data kualitatif yang penting dalam penelitian kualitatif.<sup>46</sup> Metode ini melibatkan analisis dokumen yang dibuat oleh subjek penelitian

---

<sup>42</sup> Leon A. Abdillah, dkk, 2021, *Penelitian Tindakan Kelas: Teori dan Penerapannya*, Penerbit Adab: Jakarta, hal. 115.

<sup>43</sup> Muh. Fitrah&Luthfiyah, 2018, *Metodologi Penelitian: Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas&Studi Kasus*, Jejak Publisher: Sukabumi, hal. 76.

<sup>44</sup> *Ibid.*

<sup>45</sup> Mardawani, 2020, *Praktis Penelitian Kualitatif Teori Dasar Dan Analisis Data Dalam Perspektif Kualitatif*, Deepublish: Yogyakarta, hal. 52.

<sup>46</sup> *Ibid.*

atau orang lain yang berkaitan dengan subjek. Melalui studi dokumentasi, peneliti dapat memperoleh pemahaman yang lebih dalam mengenai sudut pandang subjek melalui berbagai jenis dokumen seperti tulisan, gambar, catatan harian, sejarah kehidupan, peraturan, kebijakan, atau karya monumental seseorang. Metode ini memungkinkan peneliti untuk mendapatkan wawasan yang lebih komprehensif tentang subjek penelitian.

b. Studi Kepustakaan

Tujuan dari studi pustaka adalah untuk mencari informasi yang berkaitan dengan teori, metode, dan konsep yang relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti.<sup>47</sup> Informasi-informasi tersebut nantinya akan digunakan sebagai acuan dalam menyelesaikan masalah yang ada. Studi pustaka dapat dilakukan dengan mencari informasi dan referensi melalui berbagai sumber, seperti buku teks, literatur, jurnal, ebook, serta melakukan pencarian di internet. Selain itu, diskusi dengan dosen pembimbing juga dapat menjadi sumber informasi yang berharga.<sup>48</sup>

## 5. Metode Analisis Data

Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis data deskriptif kualitatif, dimana seluruh hasil penelitian diuraikan secara mendalam dan dijelaskan sesuai dengan konteks yang

---

<sup>47</sup> Hendri Siregar&Fauzi Fahmi, 2023, *Metodologi Penelitian (Sebuah Pengantar Bidang Pendidikan)*, Jejak Pustaka: Yogyakarta, hal. 29.

<sup>48</sup> Mestika Zed, 2008, *Metode Penelitian Kepustakaan*, Yayasan Pustaka Obor: Jakarta, hal. 124.

diteliti, kemudian disusun dalam kalimat-kalimat untuk memudahkan pemahaman bagi pembaca.<sup>49</sup>

## **H. Sistematika Penulisan**

Proposal tesis ini mempunyai sistematika yaitu:

### **BAB I : Pendahuluan**

Dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teoritis, metode penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II : Tinjauan Pustaka**

Dalam bab ini diuraikan mengenai kerangka konseptual dan kerangka teori. Dalam kerangka konseptual, dijelaskan mengenai konsep-konsep tentang perlindungan hukum, pemegang sertifikat tanah berbasis elektronik (*e-certificate*), hukum pertanahan, dan Indonesia.

Selanjutnya, dalam kerangka teori menjelaskan tentang teori perlindungan hukum dan teori kepastian hukum.

### **BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Dalam bab ini diuraikan mengenai perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah berbasis elektronik dalam

---

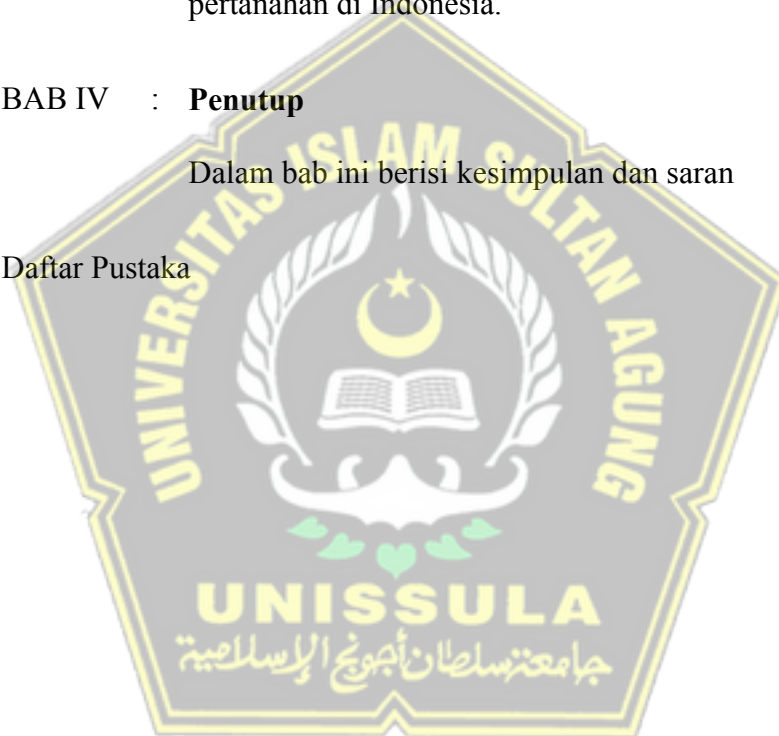
<sup>49</sup> Sudarwan Danim dan Darwis, 2003, *Metode Penelitian Kebulunan Prosedur Kebijakan dan Eik Penerbit Buku Kedokteran LGC*, Jakarta, hal 262.

hukum pertanahan di Indonesia, kendala yang dihadapi dalam upaya perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah berbasis elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia, solusi dalam menghadapi kendala pada perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah berbasis elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia.

#### BAB IV : **Penutup**

Dalam bab ini berisi kesimpulan dan saran

Daftar Pustaka



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai tinjauan umum tentang perlindungan hukum yang meliputi pengertian perlindungan hukum, dan tujuan perlindungan hukum; Tinjauan umum tentang hak atas tanah yang meliputi pengertian hak atas tanah, dan macam-macam hak atas tanah; Tinjauan umum tentang pendaftaran tanah yang meliputi pengertian tanah, pengertian pendaftaran tanah, tujuan dan asas pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah, serta pelaksanaan pendaftaran tanah; Tinjauan umum tentang sertifikat yang meliputi pengertian sertifikat tanah, kedudukan hukum sertifikat tanah, *e-certificate*; Tinjauan umum tentang Hukum Pertanahan; dan Tinjauan umum tanah dalam perspektif Islam.

#### A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

##### 1. Pengertian Perlindungan Hukum

Negara Indonesia, yang mengusung prinsip negara hukum, ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa Indonesia adalah negara yang didasarkan pada hukum. Pasal ini menegaskan bahwa seluruh kehidupan berbangsa dan bernegara di Indonesia diatur oleh hukum, yang menjamin keadilan bagi semua warga negara tanpa memandang perbedaan suku, agama, ras, atau golongan. Semua lapisan masyarakat memiliki hak yang sama untuk mendapatkan perlindungan hukum tanpa diskriminasi. Konsep ini diperkuat oleh Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

Tahun 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil, serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Pasal ini menegaskan bahwa Indonesia adalah negara demokratis yang menghormati hak asasi manusia dan menjamin semua warga negara memiliki posisi yang sama di mata hukum.

Secara linguistik, kata "perlindungan" dalam Bahasa Inggris diterjemahkan sebagai "*protection*." Menurut KBBI, istilah "perlindungan" dapat diartikan sama dengan "proteksi", yang merujuk pada proses atau tindakan untuk melindungi, tempat untuk berlindung, serta hal (tindakan dan sebagainya) memperlindungi.<sup>50</sup> Sementara menurut Kamus Hukum Black, "*protection*" diartikan sebagai tindakan melindungi.<sup>51</sup> Perlindungan adalah elemen yang sangat penting dalam hak-hak, seperti yang dilihat oleh Houwing bahwa "hak-hak adalah kepentingan yang dilindungi oleh hukum melalui cara tertentu."<sup>52</sup>

Perlindungan adalah tindakan yang dapat diambil untuk mencegah terjadinya kegiatan kriminal yang merugikan, baik berupa benda mati maupun kepentingan lainnya.<sup>53</sup> Dalam konteks ini, perlindungan juga dapat diartikan sebagai segala usaha yang

---

<sup>50</sup> <https://kbbi.web.id/lindung> diakses pada 26 Maret 2024.

<sup>51</sup> Bryan A. Garner, 2009, *Black's Law Dictionary Ninth Edition*, West: St. Paul, hal. 1343.

<sup>52</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2021, *Pengantar Ilmu Hukum*, Prenada Media: Jakarta, hal. 210.

<sup>53</sup> Eveline Ivanca&Hery Firmansyah, 2023, Perlindungan Hukum Pengguna Mobile Banking Sebagai Korban Kejahatan Melalui Internet Ditinjau Dari Hukum Positif, *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 2, hal. 6172-6173.

dilakukan oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum guna melindungi masyarakat. Negara telah menetapkan peraturan untuk melindungi warga dan menjaga kejelasan hukum. Pelanggar akan dimintai pertanggungjawaban sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga hak-hak warga negara tetap terjaga.

Istilah "hukum" dalam bahasa Inggris dapat disebut sebagai *law* atau *legal*. Dalam bagian ini, akan dibahas pengertian hukum dari segi terminologi yang merujuk pada pengertian dalam beberapa kamus, serta pengertian hukum yang merujuk pada beberapa pendapat atau teori yang disampaikan oleh para pakar. Pembahasan mengenai hukum di sini tidak bertujuan untuk membuat batasan yang pasti mengenai arti hukum, karena menurut Immanuel Kant<sup>54</sup>, pengertian atau arti hukum adalah hal yang masih sulit dicari karena ruang lingkungannya yang luas dan berbagai macam bidang yang menjadi sumber ditemukannya hukum.

Terminologi hukum dalam Bahasa Indonesia, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), merujuk pada aturan atau kebiasaan yang secara resmi dianggap mengikat. Aturan ini dapat dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sejenisnya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat.<sup>55</sup> Hukum

---

<sup>54</sup> Immanuel Kant, 2005, *Kritik Atas Akal Budi Praktis (terjemahan Nurhadi)*, Pustaka Belajar: Yogyakarta, hal. 52.

<sup>55</sup> <https://kbbi.web.id/hukum> diakses pada 26 Maret 2024.

dapat didefinisikan dengan memilih salah satu dari lima kemungkinan di bawah ini:<sup>56</sup>

- a) Berdasarkan sifat-sifatnya yang mendasar, logis, religius, atau etis.
- b) Berdasarkan sumbernya, yaitu Undang-Undang.
- c) Berdasarkan efeknya dalam kehidupan masyarakat.
- d) Berdasarkan metode pernyataan formalnya atau pelaksanaan otoritasnya.
- e) Berdasarkan tujuan yang ingin dicapainya.

Hukum menurut Hans Kelsen adalah serangkaian aturan yang mengatur perilaku manusia, bukan hanya terbatas pada satu aturan tunggal. Kelsen memandang hukum sebagai suatu sistem aturan yang saling terkait sehingga membentuk kesatuan yang utuh. Oleh karena itu, penting untuk memahami hukum sebagai suatu keseluruhan aturan, bukan hanya satu aturan saja.<sup>57</sup> Dengan demikian, berdasarkan beberapa rumusan mengenai perumusan di atas, dapat diketahui apabila “hukum” memaparkan adanya keterkaitan antara individu dengan masyarakat.

Menurut Satjito Rahardjo, perlindungan hukum adalah tindakan yang dilakukan untuk melindungi kepentingan individu dengan memberikan kekuasaan kepada mereka melalui alokasi hak asasi

---

<sup>56</sup> Riduan Syahrani, 2009, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti: Bandung, hal. 18.

<sup>57</sup> Jimly Asshidiqie dan Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekjen dan Kepaniteraan MK-RI: Jakarta, hal. 13.



manusia, sehingga mereka dapat bertindak sesuai dengan kepentingan mereka.<sup>58</sup> Sementara itu, Setiono mengartikan perlindungan hukum merupakan langkah atau usaha yang dilakukan untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan peraturan hukum, dengan tujuan menciptakan ketertiban dan kedamaian sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati hak-hak dan martabatnya sebagai manusia.<sup>59</sup>

Perlindungan hukum merupakan suatu bentuk perlindungan utama yang dapat memfasilitasi kepentingan dan hak-hak masyarakat yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai upaya melindungi yang dilakukan oleh pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan hukum yang telah ditetapkan. Singkatnya perlindungan hukum adalah fungsi dari hukum itu sendiri yaitu memberikan perlindungan.

Sebagai subyek hukum, manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melaksanakan tindakan hukum.<sup>60</sup> Suatu perlindungan dapat dianggap sebagai perlindungan hukum jika memenuhi unsur-unsur berikut ini:

- a) Dengan adanya perlindungan yang diberikan oleh Pemerintah kepada warga negara;
- b) Menjamin kepastian dalam hal hukum;

---

<sup>58</sup> Satjipto Rahardjo, 2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas: Jakarta, hal. 121.

<sup>59</sup> Setiono, 2003, "*Rule of Law*", Disertasi, Universitas Sebelas Maret: Surakarta, hal. 3.

<sup>60</sup> Bambang Waluyo, 2014, *Viktimologi Perlindungan Korban dan Saksi*, Sinar Grafika: Jakarta, hal.36.

- c) Terkait dengan hak-hak yang dimiliki oleh warganegara; dan
- d) Dengan adanya sanksi hukuman bagi mereka yang melanggarnya<sup>61</sup>

Menurut pandangan Muchsin, Perlindungan Hukum adalah suatu konsep yang memberikan perlindungan kepada individu-individu yang berada dalam lingkup hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan penegakan hukum yang dilakukan dengan sanksi tertentu. Perlindungan hukum dapat dibagi menjadi dua kategori yang berbeda, yakni:<sup>62</sup>

- a) Perlindungan Hukum Preventif adalah upaya yang dilakukan oleh pemerintah untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum. Tujuan dari perlindungan ini adalah untuk memberikan aturan-aturan dan batasan-batasan dalam melaksanakan kewajiban agar pelanggaran dapat dihindari sejak awal.
- b) Perlindungan Hukum Represif merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan setelah terjadinya pelanggaran atau sengketa. Sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan diberikan sebagai konsekuensi dari pelanggaran yang telah dilakukan

---

<sup>61</sup> Farhana, 2010, "Aspek Hukum Perdagangan Orang di Indonesia", Sinar Grafika: Jakarta, hal. 158.

<sup>62</sup> Muchsin, 2003, "Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia", *Disertasi*, Universitas Sebelas Maret: Surakarta, hal. 14.

## 2. Tujuan Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M Hadjon, teori perlindungan hukum menitikberatkan pada perlindungan terhadap martabat dan nilai-nilai kemanusiaan, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh individu sebagai subjek hukum, sesuai dengan aturan yang ditetapkan oleh hukum, dan menghindari kebijakan sewenang-wenang.<sup>63</sup> Menurut Hadjon, konsep perlindungan hukum dapat dibagi menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk menyampaikan pendapat sebelum keputusan pemerintah menjadi final, dengan tujuan mencegah terjadinya konflik. Sementara itu, perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan konflik yang sudah terjadi.<sup>64</sup> Pada prinsipnya, perlindungan hukum merupakan garansi yang diberikan negara kepada individu sebagai subjek hukum, memastikan bahwa mereka dapat mengakses dan melaksanakan hak serta kepentingan hukum yang dimilikinya.

Tujuan utama dari hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum, memberikan keadilan, menegakkan ketertiban, serta mendorong keselamatan dan kebahagiaan, serta tata tertib dalam masyarakat. Hukum tidak diciptakan untuk mengkompromikan situasi, melainkan untuk mewujudkan tujuan-tujuan tersebut. Pentingnya perlindungan dan penegakan hukum adalah untuk

---

<sup>63</sup> JH. Sinaulan, (2018). "Perlindungan Hukum Terhadap Warga Masyarakat", *Jurnal Pendidikan, Sosial, dan Budaya* Vol. 4 No. 1: 81.

<sup>64</sup> *Ibid.*

memastikan bahwa masyarakat sebagai subjek hukum merasa aman dan dapat mengakses hak-hak mereka. Jika hak-hak ini dilanggar, pemerintah bertanggung jawab untuk memberikan perlindungan hukum kepada para korban. Dengan demikian, manfaat hukum akan dirasakan langsung oleh masyarakat. Dalam konteks hukum administrasi negara, terdapat prinsip legalitas yang menjamin bahwa hak-hak yang diperoleh seseorang melalui keputusan badan atau pejabat administrasi negara harus dihormati.<sup>65</sup> Dalam hukum perjanjian, terdapat prinsip *pacta sunt servanda* yang menyatakan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati isi kontrak yang telah disepakati oleh para pihak, sebagaimana perlakuan terhadap undang-undang.<sup>66</sup>

## **B. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Hak Atas Tanah**

Setiap individu memiliki serangkaian hak yang diberikan sejak lahir, bahkan sejak berada dalam kandungan. Misalnya, hak untuk hidup, hak atas standar hidup yang layak, hak untuk mendapatkan pendidikan, hak untuk menyampaikan pendapat di depan umum, hak untuk memiliki perlakuan yang sama di mata

---

<sup>65</sup> Budi Sastra Pandjaitan, 2016. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, CV Manhaji: Medan, hal. 9.

<sup>66</sup> Salim H.S, 2019. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika: Jakarta, hal. 10.

hukum, dan lain sebagainya.<sup>67</sup> Dalam ranah hukum, individu yang memiliki hak atas suatu benda memiliki kebebasan untuk menikmati manfaat dari benda tersebut. Benda itu dapat diperjualbelikan, digadai, atau digunakan dalam transaksi hukum lainnya, selama sesuai dengan peraturan yang berlaku. Otoritas yang diberikan kepada individu oleh hukum atas hak milik atas suatu benda disebut sebagai "hak" dan "wewenang". Dalam konteks bahasa Eropa Kontinental, istilah untuk hak dan hukum sering kali diungkapkan dengan istilah yang sama, seperti "*ius*" dalam bahasa Latin, "*droit*" dalam bahasa Perancis, atau "*recht*" dalam bahasa Belanda. Untuk membedakan antara hak dan hukum dalam literatur berbahasa Belanda, digunakan istilah "*subjectief recht*" untuk hak dan "*objectief recht*" untuk hukum.<sup>68</sup> Terlihat bahwa hak dan hukum memiliki hubungan yang erat, saling melengkapi dan beriringan. Dalam konteks hak tersebut, salah satu contoh yang relevan adalah hak individu terhadap tanah di dalam masyarakat.

Hak atas tanah memberikan izin kepada individu, kelompok, atau badan hukum untuk mengendalikan, menggunakan, atau mendapatkan manfaat dari suatu area tanah,

---

<sup>67</sup> Nasution, Nadya Rizky. Rahmat Ramadani. 2023. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik, *Jurnal EduYustisia Jurnal Edukasi Hukum*, Vol.2 No.2.

<sup>68</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2017. *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana: Jakarta, hal. 141.

baik secara individu, kelompok, maupun lembaga.<sup>69</sup> Dalam hal kepemilikan tanah, negara memiliki hak yang paling tinggi setelah hak Bangsa Indonesia sebagai pemegang kekuasaan atas bumi, air, dan ruang angkasa, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal tersebut menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa, beserta kekayaan alam yang terdapat di dalamnya, di bawah penguasaan tertinggi negara sebagai organisasi kekuasaan masyarakat. Dengan dasar penguasaan ini, negara atau pemerintah memiliki kewenangan untuk memberikan hak atas tanah kepada individu, kelompok, atau badan hukum sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh undang-undang, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA. Hak atas tanah meliputi area tertentu dari permukaan bumi, serta juga mencakup penggunaan lahan, air, dan bahkan ruang angkasa di atasnya. Namun, penggunaan hak atas tanah tidak bersifat sewenang-wenang, melainkan terbatas pada kepentingan yang secara langsung terkait dengan pemanfaatan tanah, sesuai dengan ketentuan yang dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (2).

Hak atas tanah yang berasal dari hak penguasaan negara terhadap tanah dapat dialokasikan kepada individu, termasuk warga negara asing, kelompok orang, dan entitas hukum baik

---

<sup>69</sup> Sigit Sapto Nugroho, 2017. *Hukum Agraria Indonesia*, Kafilah Publishing: Solo, hal. 57.

swasta maupun publik.<sup>70</sup> Ketika hak atas tanah diberikan kepada individu atau badan hukum, mereka memiliki tanggung jawab untuk secara aktif mengelola dan memanfaatkan tanah yang mereka miliki, serta diwajibkan untuk merawatnya, termasuk meningkatkan kesuburan dan mencegah kerusakan tanah. Individu atau badan hukum yang memiliki tanah harus menggunakan tanah tersebut dengan pertimbangan yang memperhatikan kepentingan masyarakat, dan tidak boleh mengeksploitasi tanah tersebut untuk kepentingan pribadi yang merugikan masyarakat. Salah satu ciri utama dari hak atas tanah adalah bahwa pemegang hak memiliki wewenang untuk menggunakan tanah atau memperoleh manfaat dari tanah sesuai dengan keinginannya. Jenis-jenis hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA, antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak pemanen hasil hutan, dan hak-hak lainnya.

## **2. Macam-Macam Hak Atas Tanah**

Hak-hak atas tanah yang dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa berdasarkan hak penguasaan dari negara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2, ditentukan berbagai macam hak atas tanah, yang disebut sebagai tanah, yang dapat diberikan kepada individu atau kelompok, baik secara mandiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta kepada badan hukum. Hak-hak atas

---

<sup>70</sup> *ibid.* hal. 63.

tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 4 tersebut kemudian diuraikan dalam Pasal 16 ayat (1), yang mencakup:

a) Hak Milik

Ketentuan mengenai hak milik dijelaskan dari Pasal 20 hingga Pasal 27 UUPA. Hak milik, sebagaimana diuraikan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, adalah hak yang diwariskan dari generasi ke generasi, memiliki kekuatan paling besar, dan memberikan hak sepenuhnya kepada individu atas tanah dengan memperhatikan bahwa tanah tersebut memiliki fungsi sosial. Konsep turun-temurun menunjukkan bahwa kepemilikan seseorang atas tanah dapat berlanjut secara berkelanjutan selama hidup mereka, dan ketika mereka meninggal, hak tersebut dapat diturunkan kepada ahli waris mereka yang sah, yang akan memegang hak tersebut selama mereka memenuhi syarat yang ditentukan.<sup>71</sup> Terkuat mengindikasikan bahwa sertifikat tanah tersebut merupakan yang paling kokoh di antara berbagai hak yang ada, tidak memiliki batas waktu berlaku, relatif mudah untuk dipertahankan dari klaim pihak lain, dan sulit untuk dicabut. Selanjutnya, terpenuh mencerminkan bahwa hak milik atas tanah memberikan wewenang yang luas kepada pemiliknya untuk menggunakannya. Hak milik atas tanah dapat dimiliki oleh individu Warga Negara Indonesia dan badan hukum seperti

---

<sup>71</sup> Sigit Sapto Nugroho, *op. cit.* hal. 68.



perusahaan. Namun, perusahaan swasta atau milik negara tidak dapat memiliki tanah secara hak milik. Pasal 27 UUPA menyebutkan beberapa alasan yang dapat menghapuskan hak milik atas tanah, seperti penyerahan sukarela oleh pemiliknya atau karena tanah tersebut ditinggalkan tidak terurus, atau karena tanah tersebut telah hilang. Meskipun demikian, penghapusan hak milik atas tanah masih terbatas karena terdapat sejumlah alasan lain, seperti pelanggaran terhadap ketentuan reforma agraria.<sup>72</sup>

b) Hak Guna Usaha (HGU)

Peraturan tentang Hak Guna Usaha dijabarkan dalam Pasal 28 hingga Pasal 34 UUPA. Hak Guna Usaha, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA, merupakan hak untuk memanfaatkan tanah yang secara langsung dikuasai oleh negara dalam jangka waktu tertentu untuk kegiatan pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak Guna Usaha dapat dimiliki oleh individu, yaitu Warga Negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan beroperasi di wilayah Indonesia. Batasan luas tanah untuk Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 28 ayat (2) UUPA, di mana untuk individu, luas minimalnya adalah lima hektar dan maksimalnya adalah dua puluh lima hektar. Sedangkan untuk badan hukum, luas

---

<sup>72</sup> Muwahid, 2016. *Pokok-Pokok Hukum Agraria*, UIN Sunan Ampel Press: Surabaya, hal. 73.

minimalnya juga lima hektar, sementara luas maksimalnya ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hak Guna Usaha diberikan melalui penetapan pemerintah, yang dilakukan melalui permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional oleh pihak yang mengajukan.<sup>73</sup> Menurut Pasal 34 UUPA, Hak Guna Usaha dapat diakhiri karena beberapa alasan, seperti berakhirnya masa waktu tertentu, pencabutan untuk kepentingan publik, pengabaian tanah tersebut, dan kerusakan atau hilangnya tanah.

c) Hak Guna Bangunan (HGB)

Pasal 35 hingga Pasal 40 UUPA mengatur mengenai Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 35 UUPA, adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan pada tanah yang bukan kepemilikannya sendiri, dengan batas waktu maksimal 30 tahun yang dapat diperpanjang hingga 20 tahun. Menurut Pasal 21 dari Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tanah yang bisa diberikan dengan Hak Guna Bangunan termasuk tanah negara, tanah dengan Hak Pengelolaan, atau tanah dengan Hak Milik. Selain itu, Pasal 19 dari peraturan pemerintah yang sama menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan bisa diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan sesuai hukum Indonesia dan beroperasi di Indonesia. Pasal 40 UUPA juga menyebutkan

---

<sup>73</sup> *ibid.* hal. 75.

bahwa Hak Guna Bangunan dapat berakhir karena berakhirnya jangka waktu, dicabut untuk kepentingan umum, pengabaian tanah tersebut, atau kerusakan atau hilangnya tanah.

d) Hak Pakai

Pasal 41 hingga Pasal 43 UUPA mengatur mengenai Hak Pakai. Menurut Pasal 41 UUPA, Hak Pakai merupakan sebuah wewenang dan tanggung jawab yang diberikan dalam sebuah keputusan oleh pejabat yang berwenang atau dalam sebuah perjanjian dengan pemilik tanah, yang bukan merupakan perjanjian sewa atau pengolahan tanah, selama tidak bertentangan dengan semangat dan ketentuan-ketentuan UUPA. Hak Pakai dapat digunakan untuk menggunakan atau memanfaatkan hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Istilah "memanfaatkan hasil" dalam Hak Pakai menunjukkan bahwa Hak Pakai digunakan untuk kegiatan selain pembangunan bangunan, seperti pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan, sedangkan istilah "menggunakan" dalam Hak Pakai menunjukkan bahwa Hak Pakai digunakan untuk kegiatan pembangunan bangunan.<sup>74</sup> Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Hak Pakai dapat diberikan pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara, tanah dengan Hak Pengelolaan, serta tanah Hak Milik.

---

<sup>74</sup> Sigit Sapto Nugroho, *op. cit.* hal. 85-86.

Semua individu yang memiliki kewarganegaraan Indonesia, warga asing yang tinggal di Indonesia, badan hukum yang berbasis di Indonesia, dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia, semuanya memenuhi syarat untuk diberikan Hak Pakai.

e) Hak Sewa untuk Bangunan

Hak Sewa untuk Bangunan adalah ketika seseorang atau badan hukum menggunakan tanah yang dimiliki oleh orang lain, di mana mereka diberikan izin untuk membangun struktur bangunan. Aturan mengenai Hak Sewa ini diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA. Dalam skema Hak Sewa untuk Bangunan, pemilik tanah mengizinkan penyewa untuk memanfaatkan lahan kosongnya untuk membangun struktur bangunan, dan biasanya, struktur bangunan tersebut akan menjadi milik penyewa kecuali ada perjanjian yang menyatakan sebaliknya.<sup>75</sup>

f) Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memanen hasil hutan adalah wewenang untuk mengambil manfaat dari hutan dan membuka lahan yang berakar dari praktik tradisional terkait dengan penguasaan tanah. Hanya warga negara Indonesia yang diizinkan untuk memegang hak-hak khusus ini.<sup>76</sup> Hak kepemilikan tersebut disesuaikan dengan hukum yang mengikat,

---

<sup>75</sup> *ibid.* hal. 93.

<sup>76</sup> F.X. Sumarja, dkk, *op. cit.* hal. 69.

terutama regulasi pemerintah yang bertujuan untuk kepentingan umum daripada kepentingan pribadi atau kelompok hukum yang bersangkutan. Aturan terkait Hak Membuka Tanah dan Memetik Hasil Hutan ini telah dijelaskan dalam Pasal 46 UUPA.

Macam-macam hak tanah yang sudah dijelaskan sebelumnya adalah bagian dari domain hukum perdata, yang merupakan hak atas properti dimana kekuasaan mutlak diberikan atas suatu properti, seperti tanah. Hak ini memberikan kontrol langsung atas properti tersebut dan dapat ditransfer atau dikenakan beban hak tanggungan.

### **C. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah**

#### **1. Pengertian Tanah**

Tanah adalah kebutuhan esensial bagi manusia sejak lahir, digunakan untuk berbagai keperluan seperti tempat tinggal, pertanian, dan lainnya. Dalam bahasa Inggris, tanah dikenal dengan sebutan *soil*, *land*, *ground*, atau *earth*. Sementara dalam bahasa Belanda, tanah disebut dengan *grondgebied*, *aarde*, atau *land*.<sup>77</sup> Di Kamus Bahasa Indonesia, tanah diartikan sebagai berikut:<sup>78</sup>

- a) Lapisan terluar bumi atau permukaan bumi;
- b) Kondisi geografis di suatu lokasi;
- c) Batas yang memisahkan permukaan bumi;

---

<sup>77</sup> Arba, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika: Jakarta, hal. 8.

<sup>78</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa: Jakarta, hal. 1433.

d) Material yang berasal dari bumi, seperti pasir, batu, tanah liat, dan sebagainya.

Tanah dalam konteks agraria ialah bagian dari bumi yang dinakan sebagai permukaan bumi. Tanah pada poin ini tidak mengatur tanah dari segi keseluruhan, tetapi hanyalah mengatur satu diantara aspeknya, yakni tanah dalam definisi yuridis atau menurut hukum yang dinamakan hak. Tanah sebagai bagian dari bumi diatur pada Pasal 4 ayat (1) UUPA, yakni : *“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 baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”*.

Maka sebab itu, bisa dipahami jika tanah dalam konteks hukum adalah Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 mengatur mengenai konsep dasar mengenai struktur permukaan bumi. Hak atas tanah, di sisi lain, merupakan klaim khusus terhadap sebagian dari struktur ini yang disebut sebagai tanah, yang dapat dialokasikan dan dimiliki oleh individu atau kelompok. Tanah diperuntukkan serta dimiliki oleh individu dengan hak-hak yang telah ditetapkan oleh UUPA agar dapat dipergunakan dengan sebaik-baiknya dan memberikan manfaat bagi manusia. Pemberian dan kepemilikan tanah dengan hak-hak tersebut akan kehilangan

signifikansinya jika pemanfaatannya terbatas hanya pada aspek fisik permukaan bumi. Dalam setiap kebutuhan, pasti dibutuhkan pemanfaatan bagian dari struktur bumi di bawahnya, serta sumber air dan ruang di atasnya. Oleh karena itu, ayat kedua menjelaskan bahwa hak atas tanah tidak hanya memberikan izin untuk menggunakan sebagian permukaan bumi yang disebut "tanah", tetapi juga memperbolehkan akses ke bagian dalam bumi, sumber air, dan ruang di atasnya.<sup>79</sup>

Lebih lanjut Supriadi menegaskan bila arti dari permukaan bumi merupakan bagian atas tanah yang bisa untuk di hak milik bagi setiap orang ataupun badan hukum. Oleh karena itu, klaim terhadap wilayah di atas permukaan bumi, termasuk tanah dengan struktur bangunan atau objek lainnya di atasnya, adalah masalah hukum yang rumit. Ini mengacu pada peraturan hukum yang meliputi prinsip-prinsip yang terkait dengan hubungan antara tanah, tanaman, dan bangunan yang berdiri di atasnya.<sup>80</sup>

Biasanya dalam hukum tanah negara-negara, digunakan istilah asas perlekatan *Azas Accessie*. Asas perlekatan menyatakan bahwa bangunan dan tanaman yang berada di atasnya dianggap tergabung dengan tanah dan tidak dapat dipisahkan dari tanah tersebut. Kedudukan tanah dalam pembangunan nasional itu juga ternyata dari Tap MPR Republik Indonesia No. II/MPR/1993 mengenai Garis-Garis

---

<sup>79</sup> Boedi Harsono, 2016, *Hukum Agraria Indonesia* Jilid 1, Universitas Trisakti: Jakarta, hal. 18.

<sup>80</sup> Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika: Jakarta, hal. 3.

Besar Haluan Negara yang antara lain memberi amanat sebagai berikut:<sup>81</sup>

*“Penataan penguasaan tanah oleh negara diarahkan agar pemanfaatannya dapat mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, sedangkan penataan penggunaan tanah dilaksanakan secara berencana guna mewujudkan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya. Penataan penggunaan tanah perlu memperhatikan hak-hak rakyat atas tanah, fungsi sosial hak atas tanah, batas minimum permilikan tanah, termasuk berbagai upaya untuk mencegah pemusatan penguasaan tanah yang merugikan kepentingan rakyat. Kelembagaan pertanahan disempurnakan agar makin terwujud sistem pengelolaan pertanahan yang terpadu, serasi, efektif dan efisien, yang meliputi tertib administrasi hidup. Kegiatan pengembangan administrasi pertanahan perlu ditingkatkan dan ditunjang dengan perangkat analisis dan perangkat informasi pertanahan yang makin baik”.*

Dengan demikian, negara melakukan penguasaan dengan tujuan demi menegakkan keadilan sosial bagi seluruh warga negara Indonesia. Pada hal penataan penggunaan tanah, penguasaan dilakukan secara bersama-sama untuk mencapai kemakmuran yang maksimal bagi rakyat. Dalam penataan penggunaan tanah, penting untuk memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah, hak-hak rakyat atas

---

<sup>81</sup> Sri Hajati dkk, 2017, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press: Surabaya, hal. 1-2.



tanah, batas minimum kepemilikan tanah, serta berbagai usaha untuk menghindari akumulasi tanah yang merugikan kepentingan masyarakat.

## 2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Setiap orang yang mempunyai tanah, diwajibkan bagi mereka untuk mendaftarkan tanahnya guna menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut. Kewajiban ini ditegaskan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA, yang mendorong pemegang hak tanah untuk melakukan registrasi properti mereka. Konsep pendaftaran tanah erat kaitannya dengan istilah kadaster, yang menurut Soutenjik Mulder, berasal dari berbagai bahasa seperti Perancis, Italia, dan Jerman, serta akar katanya dari bahasa Latin "*capitastrum*," yang mengacu pada sebuah daftar umum yang berisi informasi tentang properti tertentu.<sup>82</sup> Menurut F.X. Sumarja, proses mencatat atau mendaftarkan lahan dalam buku tanah dengan menggunakan pengukuran dan pemetaan yang akurat dikenal sebagai kadaster.<sup>83</sup> Dengan penerbitan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, pemerintah telah menegaskan komitmennya dalam memberikan kepastian hukum di sektor pertanahan sesuai amanat Pasal 19 UUPA, dengan menyediakan perangkat hukum yang terperinci, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten dan efektif.

---

<sup>82</sup> F.X. Sumarja, *op. cit.* hal 30.

<sup>83</sup> *Ibid*, hal.31.

Konsep pendaftaran tanah dalam sistem administrasi negara didefinisikan sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Definisi ini mencakup serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah, termasuk pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan informasi fisik dan hukum mengenai bidang-bidang tanah serta satuan-satuan rumah susun dalam format peta dan daftar, beserta sertifikat yang berfungsi sebagai bukti hak atas bidang tanah yang telah diberikan haknya dan hak milik atas satuan-satuan rumah susun serta hak-hak lain yang membebaninya. Apabila tanah sudah terdaftar dalam daftar buku tanah, maka dianggap telah terdaftar secara resmi. Pendaftaran tanah mencakup informasi hukum dan fisik yang berkaitan dengan tanah tersebut.<sup>84</sup> Dari penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan proses formal untuk meregistrasi hak kepemilikan atas tanah dengan maksud memberikan validitas hukum yang stabil, di mana sertifikat tanah diakui sebagai bukti kepemilikan yang legal bagi pemilik tanah.

### **3. Tujuan dan Asas Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Lebih lanjut, sesuai dengan Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia juga memiliki

---

<sup>84</sup> Waskito dkk, 2019. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Kencana: Jakarta, hal. 3.

tujuan tambahan untuk memfasilitasi pengelolaan tanah yang efektif serta mendukung administrasi tanah secara nasional, yaitu :

- a) Memberikan dukungan dan perlindungan hukum yang jelas kepada pemegang hak yang terdaftar atas sebidang tanah dan hak lainnya, memudahkan mereka dalam menegaskan kepemilikan atas hak terkait. Proses ini dijamin dengan penerbitan sertifikat sebagai bukti resmi kepemilikan kepada pemilik hak yang bersangkutan.
- b) Memfasilitasi akses informasi untuk stakeholder, termasuk entitas pemerintah, sehingga mereka dapat secara efisien mengakses data yang diperlukan untuk prosedur hukum yang berkaitan dengan tanah dan unit apartemen yang telah tercatat.
- c) Menyelenggarakan manajemen administrasi pertanahan yang terstruktur. Tujuan pemerintah dalam hal ini adalah untuk menjamin efisiensi dalam pendaftaran tanah, dengan memastikan setiap parcel tanah dan unit apartemen terdaftar secara resmi dan teratur.

Pendaftaran tanah, yang dijalankan berdasarkan sejumlah prinsip fundamental sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, meliputi beberapa asas penting, antara lain:<sup>85</sup>

---

<sup>85</sup> F.X. Sumarja, *op. cit.* hal. 22-23.

Pendaftaran tanah dilakukan berlandaskan beberapa prinsip utama, yang dituangkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, meliputi:

- a) Asas Kesederhanaan, yang memastikan bahwa prosedur dan hukum pendaftaran tanah dapat dengan mudah dipahami oleh semua pihak yang terlibat, terutama pemilik hak atas tanah.
- b) Asas Keamanan, yang menggarisbawahi pentingnya proses pendaftaran yang teliti dan akurat untuk menghasilkan kepastian hukum yang solid.
- c) Asas Keterjangkauan, yang memastikan bahwa biaya pendaftaran tidak memberatkan, terutama bagi penduduk dengan kondisi ekonomi rendah, agar semua orang dapat mengakses layanan ini.
- d) Asas Kesegaran Informasi, yang mengharuskan data yang tercatat selalu diperbarui dan mencerminkan kondisi terkini, termasuk mendaftarkan segala perubahan yang relevan.
- e) Asas Keterbukaan, yang memungkinkan semua pihak yang berkepentingan untuk mengakses informasi terkait tanah yang tersimpan di Kantor Pertanahan dengan mudah, sesuai dengan regulasi yang ada.

Asas-asas diatas ialah dasar yang menjadi tumpuan bagi pelaksanaan pendaftaran tanah. Diharapkan dengan penerapan asas-asas tersebut dapat mewujudkan administrasi pertanahan yang baik

serta mempermudah akses bagi masyarakat yang akan mendaftarkan kepemilikan hak atas tanahnya.

#### **4. Sistem Pendaftaran Tanah**

Pada dasarnya, proses pendaftaran tanah membentuk sebuah struktur yang integral dalam sistem administrasi pertanahan. Fungsionalitas sistem ini terletak pada pengorganisasian kegiatan yang mendukung verifikasi legalitas kepemilikan tanah. Di bawah naungan sistem ini, setiap pemilik hak atas tanah wajib diketahui publik melalui mekanisme yang dikenal sebagai sistem publikasi. Boedi Harsono menggambarkan bahwa sistem yang diadopsi saat ini lebih merupakan sistem pendaftaran hak daripada hanya sekedar pendaftaran akta.<sup>86</sup> Dalam operasional pendaftaran tanah, akta berperan sebagai elemen pengumpul data, bukan sebagai objek pendaftaran itu sendiri. Fokus utama adalah pada hak yang tercipta dan setiap perubahan yang terjadi terhadap hak tersebut. Sistem ini tercermin melalui keberadaan buku tanah, yang merangkum informasi hukum dan fisik terkait tanah, serta penerbitan sertifikat yang berfungsi sebagai bukti sah kepemilikan. Skema ini, yang diperjelas dalam PP No. 24 tahun 1997, memastikan bahwa yang didokumentasikan adalah hak-hak atas tanah, tidak sekedar dokumen-dokumen legalnya.

---

<sup>86</sup> Waskito dkk, *op. cit.* hal. 5.

Sistem pendaftaran tanah beriringan dengan mekanisme publikasi. Menurut Boedi Harsono, metode publikasi yang digunakan, sejalan dengan PP No. 24 tahun 1997, mengikuti sistem negatif dengan beberapa elemen positif, yang akan menghasilkan dokumen-dokumen sah sebagai alat bukti yang kuat.<sup>87</sup> Indonesia tidak mengadopsi sistem publikasi negatif yang bersifat murni dengan menggunakan sistem pendaftaran akta. Dalam sistem publikasi negatif murni, tidak akan ada pendaftaran hak, sementara dalam sistem publikasi positif, pendaftaran hak digunakan. Indonesia mengikuti sistem publikasi yang cenderung positif dalam hal pendaftaran tanah, sehingga menggunakan pendaftaran hak. Setiap negara memiliki sistem pendaftaran tanah yang berbeda. Misalnya, Indonesia menggunakan sistem pendaftaran dengan pendekatan negatif yang cenderung positif, di mana pendaftaran hak merupakan sistem pendaftaran tanah yang berlaku di negara ini.<sup>88</sup>

##### **5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

Pelaksanaan pendaftaran tanah mencakup dua kegiatan utama, yakni pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah proses pendaftaran tanah terhadap lahan yang sebelumnya belum terdaftar. Definisi ini tercantum dalam Pasal 1 ayat (9) PP No. 24 Tahun 1997.

---

<sup>87</sup> F.X. Sumarja, *op. cit.* hal. 26-27.

<sup>88</sup> Silviana, Ana. 2021. Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Administrative Law & Governance Journal*. Volume 4 Issue 1, March.

Proses ini dapat dilakukan secara sistematis atau secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran yang dilakukan secara serentak dan mencakup semua lahan yang belum terdaftar dalam suatu wilayah atau bagian dari suatu desa atau kelurahan.<sup>89</sup>

Pemerintah mengatur pendaftaran tanah secara sistematis melalui perencanaan jangka panjang dan melaksanakannya di lokasi yang telah ditetapkan oleh Menteri ATR/BPN. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik merujuk pada proses pendaftaran tanah satu atau beberapa bidang tanah untuk pertama kali di suatu wilayah desa atau kelurahan, baik oleh individu maupun secara kolektif.<sup>90</sup> Pendaftaran tanah ini dilakukan atas permintaan pemangku kepentingan, khususnya pemilik objek tanah.

Menurut ketentuan dalam Pasal 1 ayat (12) dari Peraturan PP No. 24 Tahun 1997, pemeliharaan data pendaftaran tanah merujuk pada kegiatan terkait pendaftaran tanah yang mencakup penyegaran informasi fisik dan informasi hukum yang diperoleh kemudian dalam dokumen-dokumen seperti peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat. Perubahan yang dimaksud di atas sering terjadi dalam kehidupan masyarakat, seperti pergantian pemegang hak setelah masa berlakunya habis atau adanya peralihan hak, beban yang ditambahkan kepada pemilik hak yang terdaftar, serta

---

<sup>89</sup> *ibid.* hal. 20.

<sup>90</sup> *Ibid.*

proses pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang-bidang tanah yang tercakup dalam hak tersebut.

#### **D. Tinjauan Umum tentang Sertifikat**

##### **1. Pengertian Sertifikat Tanah**

Jika dilihat dari definisi sertifikat, sertifikat merupakan dokumen yang menunjukkan hak atas tanah yang diberikan oleh pemerintah dalam rangka pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku.<sup>91</sup> Sertifikat kepemilikan tanah adalah bukti sah bahwa individu ataupun badan hukum memiliki hak atas sebidang tanah tertentu. Meskipun seseorang ataupun badan hukum dapat menggunakan dan menguasai tanah secara fisik, hal tersebut tidak secara otomatis menunjukkan bahwa mereka memiliki hak atas tanah tersebut.<sup>92</sup> Keberadaan dokumen-dokumen jual beli tidak selalu menunjukkan bahwa pembeli betul-betul mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Terlebih lagi, tidak ada bukti otentik yang menunjukkan bahwa penjual memang memiliki hak atas tanah yang dijualnya.<sup>93</sup>

Tidak hanya terdapat definisi resmi tentang sertifikat dalam hukum, tetapi ada juga definisi yang disampaikan oleh para ahli. Salah

---

<sup>91</sup> Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahan*, Prestasi Pustaka: Jakarta, hal. 139.

<sup>92</sup> Fitriyani, Dwi Nurhayati, 2014 “*Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)*”, (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta), Hal. 98-100.

<sup>93</sup> Alimuddin, Nur Hidayani. 2021. Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *Jurnal SASI* Vol.27, No.3.



satunya adalah pendapat dari K. Wantjik Saleh yang menggambarkan sertifikat sebagai replika dari buku tanah serta dokumen pengukurannya yang telah dijilid bersama menggunakan sampul kertas dengan format yang ditetapkan oleh Menteri.<sup>94</sup> Menurut pandangan penulis, sertifikat merupakan dokumen yang dibuat dan dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan yang menunjukkan kepemilikan, dijilid, dan disebar. Kertas ini berperan sebagai bukti kuat tentang informasi fisik dan hukum yang disertakan di dalamnya. Informasi yang disebutkan harus sesuai dengan yang tercatat dalam dokumen pengukur dan buku tanah yang relevan.

Dari penjelasan sebelumnya, dapat dipahami bahwa sertifikat memiliki peran yang signifikan sebagai bukti yang kuat. Ini berarti bahwa jika tidak ada bukti sebaliknya, informasi fisik dan hukum yang terdapat di dalamnya harus diakui sebagai informasi yang sah. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa informasi fisik dan hukum yang tercantum dalam sertifikat sesuai dengan yang tercatat dalam buku tanah dan dokumen pengukur yang relevan, karena data tersebut berasal dari dokumen-dokumen tersebut.<sup>95</sup> Dengan demikian, sertifikat sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak. Ini berarti bahwa hakim harus mempertimbangkan data yang

---

<sup>94</sup> Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya: Surabaya, hal 86.

<sup>95</sup> Supranowo, 1992, "Sertifikat dan Permasalahannya", Seminar Nasional Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya Yogyakarta: Yogyakarta, hal. 8.

tercantum dalam sertifikat tersebut kecuali jika pihak lain dapat membuktikan sebaliknya.<sup>96</sup>

Ini terkait dengan sistem publikasi yang digunakan dalam hukum pertanahan Indonesia, seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sistem publikasi ini dikenal sebagai sistem negatif yang memuat unsur positif karena mampu menghasilkan sertifikat-sertifikat yang memiliki kekuatan pembuktian yang solid.<sup>97</sup> Jadi tidak sistem publikasi positif, sebab sistem publikasi positif menyatakan bahwa informasi yang terdaftar dalam buku pendaftaran tanah dan sertifikat kepemilikan yang dikeluarkan adalah bukti yang tak terbantahkan bagi pihak ketiga (yang beriktikad baik) yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut tidak mendapat perlindungan, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.<sup>98</sup>

Sertifikat diterbitkan dengan tujuan untuk memastikan perlindungan terhadap kepentingan pemilik hak, yang didasarkan pada informasi fisik dan hukum yang tercatat dalam buku tanah. Sertifikat ini berfungsi sebagai bukti sah bagi pemiliknya, sehingga dalam kasus

---

<sup>96</sup> Suyanto, 2023, *Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Tanah*, Unigress Press: Gresik, hal. 183.

<sup>97</sup> Urip Santoso, 2015, *Peroleh Hak Atas Tanah*, Kencana: Bandung, hal. 175.

<sup>98</sup> Tim Fokusmedia, 2012, *Badan Pertanahan Nasional*, Fokus Media: Bandung hlm. 15.

klaim kepemilikan tanah oleh pihak lain, pemilik sertifikat memiliki bukti hukum yang kuat untuk menjadi pemilik sah tanah tersebut.<sup>99</sup>

Sertifikat hak atas tanah (hak milik) dalam UUPA fungsinya ialah alat bukti yang kuat untuk pemiliknya, artinya jika tidak ada bukti sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercatat harus dianggap benar. Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, tidak sebagai alat bukti mutlak, poin ini terkait dengan prinsip sistem publikasi dalam hukum pertanahan Indonesia, seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yang mengikuti sistem publikasi negatif dengan elemen positif. Sistem ini menghasilkan sertifikat-sertifikat yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat.<sup>100</sup>

Hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah adalah diterbitkannya sertifikat hak atas tanah kepada para pemilik hak. Sertifikat merupakan dokumen tanah sebagai alat bukti yang sah, terkuat atas kepemilikan tanah. Setiapikat tanah ini dikeluarkan oleh badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan dokumen negara yang sangat penting. Sertifikat tanah ini dapat dibuat secara mandiri ataupun melalui jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Orang sering keliru mengira bahwa buku tanah dan sertifikat tanah adalah dokumen yang sama, padahal keduanya memiliki perbedaan yang

---

<sup>99</sup> Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media: Jakarta, hal 43.

<sup>100</sup> Arie Lestario, Erlina, 2022, Sistem Pendaftaran Tanah yang memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia, *Notary Law Journal*, Vol. 1, No. 1, hal. 10.

signifikan. Buku tanah adalah sebuah catatan yang berisi informasi tentang hak-hak yuridis dan fisik atas tanah yang telah terdaftar, sementara sertifikat tanah adalah dokumen yang menunjukkan bukti kepemilikan tanah yang telah terdaftar dalam buku tanah. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997, sertifikat tanah dikeluarkan untuk keperluan pemilik hak dan hanya dapat diberikan kepada individu yang namanya tercantum dalam buku tanah atau kepada pihak yang diberi wewenang oleh pemilik hak. Sebaliknya, buku tanah hanya disimpan di Kantor Pertanahan, bersama dengan dokumen-dokumen lainnya seperti yang diatur dalam Pasal 35, termasuk peta pendaftaran tanah, daftar tanah, surat ukur, daftar nama, dan dokumen lain yang digunakan sebagai bukti dalam proses pendaftaran.

## **2. Kedudukan Hukum Sertifikat Tanah**

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengikuti pendekatan negatif dengan kecenderungan menuju ke arah positif, menghasilkan dokumen hak atas tanah yang menjadi bukti yang kuat dan dapat diandalkan dalam proses hukum. Data yang terdapat dalam sertifikat adalah bukti hak yang kuat, meskipun Negara tidak dapat menjamin keakuratannya secara mutlak dan kemungkinan adanya pihak lain yang mengajukan klaim yang lebih kuat di pengadilan. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menjelaskan bahwa sertifikat tanah diakui sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan tanah. PP No. 24 Tahun

1997 Pasal 32 ayat (1) juga menegaskan bahwa sertifikat adalah bukti yang kuat mengenai data fisik dan yuridis tanah yang tercantum di dalamnya. Terkait jaminan dan kepastian hukum bagi pemilik sertifikat tanah, beberapa syarat harus dipenuhi, seperti:

- a. Sertifikat diperoleh dengan itikad baik;
- b. Pemegang hak harus menguasai secara fisik tanahnya selama lima tahun sejak penerbitan sertifikat; dan
- c. Setelah lima tahun, jika tidak ada keberatan dari pihak ketiga, maka keberadaan sertifikat tidak dapat digugat lagi.

Menurut Undang-Undang Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat tanah memiliki kedudukan hukum yang kuat sebagai bukti yang sah atas kepemilikan tanah. Sertifikat tanah memberikan beberapa manfaat bagi pemilik hak, di antaranya:

1. Memberikan jaminan dan perlindungan hukum jika terjadi sengketa kepemilikan tanah di masa mendatang.
2. Memudahkan untuk mendapatkan pinjaman dari bank atau lembaga keuangan lain dengan menggunakan sertifikat sebagai jaminan.

### **3. *E-Certificate***

*E-Certificate* atau selanjutnya yang disebut dengan sertifikat elektronik adalah sertifikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik

dalam bentuk dokumen elektronik.<sup>101</sup> Sertifikat elektronik disebut pula dengan *digital certificate*, yang dalam sertifikat elektronik terdapat Tanda Tangan Elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam Transaksi Elektronik yang dikeluarkan oleh Penyelenggara Sertifikasi Elektronik (UU No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik). Sertifikat elektronik berperan sebagai pengaman yang memastikan bahwa hanya Subjek Hukum yang memiliki hak atau izin yang sah untuk melakukan transaksi data elektronik tersebut.<sup>102</sup>

"*E-certificate*" adalah singkatan dari *Electronic certificate* atau "sertifikat elektronik". Dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia atau dalam konteks umum teknologi informasi, "*e-certificate*" merujuk kepada sertifikat atau dokumen resmi yang diterbitkan dalam bentuk elektronik atau digital. *E-certificate* sering digunakan sebagai bukti kepemilikan atau hak atas suatu aset, seperti tanah, dan dapat disimpan, ditransfer, dan diverifikasi secara elektronik melalui sistem yang sesuai.

Sertifikat elektronik merupakan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan melalui sistem elektronik dan dikemas berbentuk sistem elektronik.<sup>103</sup> Sistem elektronik ini merupakan sertifikat perangkat dan

---

<sup>101</sup> Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik

<sup>102</sup> UU No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

<sup>103</sup> Ali Ahmad Chomazah, 2007, *Sertifikat dan Permasalahannya dan Seri Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka Publisher: Jakarta, hlm 57.

prosedur elektronik yang mana fungsinya adalah mengumpulkan, mengolah, menganalisa, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirim dan/atau menyebarkan informasi elektronik.<sup>104</sup> Sistem elektronik ini nantinya akan digunakan untuk menyimpan dokumen elektronik.<sup>105</sup> Nilai yang 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 yang dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya. Nilai kedua dinyatakan sah apabila telah menggunakan atau berasal dari sistem elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang. Nilai pembuktian yang ketiga adalah dianggap sah jika informasi yang tercantum di dalam sertifikat elektronik tersebut dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan.<sup>106</sup>

Pada dasarnya Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021 diatas telah mengatur secara spesifik mengenai penggunaan sertifikat-el sebagai alat bukti. Pasal 5 Peraturan ini telah menjelaskan bahwa dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang

---

<sup>104</sup> Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, hlm. 86.

<sup>105</sup> Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahan*, Prestasi Pustaka: Jakarta, hal. 139.

<sup>106</sup> Fitriyani, Dwi Nurhayati, 2014 “*Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)*”, (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta), Hlm. 98-100.

sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia, dimana untuk keperluan pembuktian, dokumen elektronik dapat diakses melalui sistem elektronik. Peraturan tersebut telah memberikan kekuatan hukum untuk dapat dijadikan alat bukti yang sah. Sehingga Hal ini sekaligus menerangkan bahwa peraturan menteri ini tidak mengalami konflik norma ataupun bertentangan dengan peraturan perundang-undangan lainnya.

Adapun peraturan terbaru mengenai sertifikat elektronik yakni Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Peraturan tersebut resmi mencabut peraturan sebelumnya, yaitu Permen Agraria/Kepala BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 2023 disebutkan bahwa Sertifikat 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.

Sertifikat Elektronik yang selanjutnya disebut Sertifikat el adalah Sertifikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang Data Fisik dan Data Yuridisnya telah tersimpan dalam BT-e1. Sistem Elektronik yang Disediakan oleh



Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik dalam kegiatan Pendaftaran Tanah.

Terkait pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik memiliki beberapa tahapan-tahapan di dalamnya yang saat ini akan menggantikan sertifikat analog sesuai prosedur yang ada dalam Pasal 8 sampai dengan pasal 13 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 2023. Sertifikat elektronik dapat diterbitkan dengan beberapa alur pelaksanaan pendaftaran tanah. Ketentuan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 8 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 2023 dengan alur pendaftaran tanah sebagai berikut:

- 1) Permohonan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali melalui Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a diajukan oleh pemohon dengan cara mengisi formulir permohonan dan mengunggah seluruh kelengkapan dokumen persyaratan.
- 2) Pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan pernyataan mengenai kesesuaian antara dokumen cetak dengan dokumen yang diunggah.

- 3) Pemohon menyerahkan dokumen persyaratan dalam bentuk dokumen cetak ke Loker Pertanahan setelah permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terkonfirmasi oleh Sistem Elektronik.
- 4) Petugas melakukan verifikasi kesesuaian dokumen cetak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dengan dokumen persyaratan yang diunggah melalui Sistem Elektronik.
- 5) Dalam hal dokumen persyaratan diterbitkan secara elektronik oleh instansi teknis pengampu Data, verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dilakukan melalui Sistem Elektronik yang terintegrasi.
- 6) Dalam hal hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) dinyatakan telah lengkap dan memenuhi syarat maka:
  - a) hasil peninjauan dokumen persyaratan diberi catatan yang menjelaskan dokumen telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan dibubuhi Segel Elektronik; dan
  - b) permohonan diproses sesuai dengan jenis layanan yang diajukan.

#### **E. Tinjauan Umum tentang Hukum Pertanahan**

Hukum pertanahan disebut pula dengan hukum agraria. Secara ringkas, hukum agraria adalah peraturan yang mengatur interaksi antara individu dan tanah dengan individu lainnya. Hal ini menunjukkan

perlindungan terhadap kepentingan individu terkait tanah.<sup>107</sup> Menurut Boedi Harsono, hukum agraria dapat didefinisikan sebagai seperangkat aturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, yang mengatur segala hal yang berkaitan dengan agraria. Agraria mencakup tanah, air, sumber daya alam yang terdapat di dalamnya, dan bahkan mencakup ruang angkasa, sesuai dengan batasan yang ditetapkan.<sup>108</sup> Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tertulis tersebut berasal dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus terkait dengan tanah yang menjadi sumber hukum utamanya. Di sisi lain, ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tidak tertulis berasal dari hukum adat tentang tanah dan yurisprudensinya yang terkait dengan tanah yang menjadi sumber hukum pelengkap.<sup>109</sup>

Dengan disahkannya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, Indonesia memiliki sistem hukum tanah yang bersifat nasional, baik dari segi formal maupun materiil. Sehingga, negara memiliki wewenang penuh untuk mengatur masalah pertanahan di Indonesia dan dapat memberikan hak-hak yang melekat pada suatu tanah. Selain itu, negara juga berhak untuk memberikan hak kepemilikan dan hak penguasaan atas tanah kepada individu atau badan hukum. Tujuan dari hukum agraria sejalan dengan tujuan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,

---

<sup>107</sup> Sudikno Mertokusumo, 2011, *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Liberty: Yogyakarta, hlm. 42.

<sup>108</sup> Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Cet. Ke-II*, Djamban: Jakarta, hal. 4.

<sup>109</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana: Jakarta, hal. 52.

yaitu untuk melindungi seluruh bangsa Indonesia, meningkatkan kesejahteraan umum, meningkatkan tingkat pendidikan bangsa, serta turut serta dalam menjaga ketertiban dunia yang didasarkan pada kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.<sup>110</sup>

#### **F. Tinjauan Umum Tanah dalam Perspektif Islam**

Dalam hukum islam tanah dapat disebut juga sebagai harta, sebab apabila merujuk Pasal 1 ayat (9) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang dimaksud amwal (harta) adalah objek yang dapat dikuasai, dimiliki, dan dialihkan, baik benda tersebut berwujud (dapat dilihat) ataupun yang tidak berwujud (tidak dapat dilihat), baik benda yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik benda itu terdaftar ataupun yang tidak terdaftar. Dari pengertian tersebut tanah dikategorikan sebagai objek yang tidak dapat dipindahkan dari satu tempat ke tempat yang lain, meskipun begitu tanah memiliki nilai ekonomis dimana wujudnya dapat dilihat secara zat ('ain) dan manfaatnya dapat dirasakan secara langsung bagi kehidupan manusia, untuk itulah dalam islam tanah dapat dikuasai dan mempunyai hak milik.

Dikutip dari Nurhayati,<sup>111</sup> Al-Raghib al-Ashfahani mendefinisikan Tanah adalah suatu entitas yang berada pada posisi yang lebih rendah atau di bawah (kebalikan dengan sesuatu yang tinggi, seperti langit), yang memiliki kemampuan untuk memfasilitasi pertumbuhan atau memberikan nutrisi bagi sesuatu yang lain. Dengan kata lain tanah ialah sesuatu yang

---

<sup>110</sup> M Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika: Jakarta, hal. 16.

<sup>111</sup> Nurhayati, 2017. Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal Program Perbandingan Mazhab*. Vol.5 No 1, April, 33.

derajatnya rendah atau di bawah atau kebalikan dari yang tinggi misalnya langit yang dapat menumbuhkan serta menyuburkan sesuatu. Selanjutnya dikutip oleh Arba, Maria R. Ruwiastuti memberikan makna tanah adalah area yang memiliki potensi untuk dikembangkan secara ekonomi sehingga dapat memberikan mata pencaharian bagi manusia (seperti hutan, sungai, gunung, sumber daya mineral, dan lahan pertanian) serta dianggap sebagai basis budaya bagi komunitas yang tinggal di sana.



## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertifikat Tanah Berbasis Elektronik dalam Hukum Pertanahan di Indonesia

Proses registrasi tanah baru menghasilkan dokumen resmi yang memvalidasi kepemilikan, termasuk sertifikat untuk lahan yang telah dikuasai dan hak kepemilikan untuk unit-unit di dalam kompleks perumahan bertingkat. Sertifikat ini merupakan dokumen yang mengonfirmasi hak atas tanah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria, serta hak tanggungan yang telah dicatat dalam buku catatan tanah yang relevan.<sup>112</sup> Sertifikat adalah bukti resmi yang memiliki kekuatan pembuktian yang signifikan terkait dengan informasi fisik dan hukum yang sesuai dengan data yang tercatat dalam pemeriksaan lahan dan dokumen kepemilikan tanah yang relevan. Dengan kata lain, kecuali ada bukti yang menunjukkan sebaliknya, informasi fisik dan hukum yang tercantum dalam sertifikat harus dianggap sah, baik dalam transaksi sehari-hari maupun dalam proses hukum di pengadilan.<sup>113</sup>

Indonesia mengikuti sistem pendaftaran tanah yang bersifat negatif namun berorientasi pada aspek positif. Ini berarti sistem pendaftaran tanah mengizinkan klaim hak atas tanah tanpa harus secara aktif mendaftarkan

---

<sup>112</sup> Santoso, Urip. 2015. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Kencana: Jakarta, hal 43.

<sup>113</sup> Harsono, Boedi. 2018. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Perkembangan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Universitas Trisakti.

klaim tersebut, namun di sisi lain, pemerintah berusaha untuk memverifikasi klaim hak atas tanah tersebut. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, kepastian hukum diberikan kepada pihak yang memang memiliki hak atas tanah, bahkan jika hak tersebut belum tercatat dalam buku tanah. Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah menimbulkan pertanyaan sejauh mana masyarakat dapat mempercayai keakuratan data yang disediakan oleh negara sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah. Konsekuensi hukumnya jika seseorang melakukan transaksi hukum dengan tanah yang telah terdaftar menggunakan data yang kemudian terbukti tidak benar juga perlu dipertimbangkan.

Sistem negatif memiliki beberapa keunggulan, di antaranya adalah:

a) melindungi pemegang hak yang sah; b) melakukan penelitian sejarah tanah sebelum menerbitkan sertifikat. Dalam sistem pendaftaran negatif, pejabat pendaftaran tanah tidak diwajibkan untuk memeriksa siapa yang sebenarnya memiliki hak atas tanah sebelum mendaftarkan hak tersebut. Mereka mendaftarkan hak-hak dalam daftar umum atas nama pemohon tanpa melakukan penelitian terlebih dahulu, sehingga proses pendaftaran peralihan hak dalam sistem negatif dapat dilakukan dengan cepat dan lancar karena tidak ada penundaan yang disebabkan oleh pemeriksaan oleh pejabat pendaftaran tanah. Namun, kelemahan dari sistem negatif adalah ketidakpastian atas kebenaran informasi dalam daftar umum, sehingga

pemegang hak harus bertanggung jawab sendiri jika yang terdaftar bukanlah pemegang hak yang sebenarnya.<sup>114</sup>

Dalam proses penerbitan sertifikat, undang-undang memberikan perlindungan kepada pemegang sertifikat. Namun, kebenaran data fisik dan hukum dalam sertifikat tanah tidak dapat dijamin, meskipun pengadilan harus menerima informasi tersebut sebagai benar kecuali ada bukti yang menunjukkan sebaliknya. Hal ini memberi kesempatan bagi pihak lain yang merasa memiliki klaim yang sama untuk mengajukan keberatan terhadap penerbitan sertifikat, sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal tersebut menyatakan bahwa jika sertifikat tanah diterbitkan secara sah atas nama individu atau badan hukum yang memiliki tanah tersebut dengan itikad baik dan menguasainya secara nyata, pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut hak tersebut jika dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tanah, mereka tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan terkait penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.<sup>115</sup>

---

<sup>114</sup> Adrian Sutedi, 2014. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika: Jakarta, hal. 118.

<sup>115</sup> Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.



Pasal 32 ayat (2) dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa perlindungan hukum untuk pemegang sertifikat tanah dapat diberikan jika kondisi-kondisi berikut terpenuhi:<sup>116</sup>

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum. Pengertian atas nama orang atau badan hukum adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk objek pendaftaran tanah berupa hak atas tanah.
- b. 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.
- c. 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.<sup>117</sup>
- d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Setelah sertifikat tanah berusia lima tahun, pemilik sertifikat tidak dapat disengketakan oleh siapa pun. Hanya dalam waktu lima tahun

---

<sup>116</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: ...*, hal. 319.

<sup>117</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, hal. 281.

pertama setelah sertifikat diterbitkan, pihak lain diberi kesempatan untuk mengajukan gugatan terhadap kepemilikan atau penguasaan tanah oleh pemegang sertifikat, asalkan mereka memiliki bukti yang sebanding secara hukum. Kepastian hukum mengenai hal ini dapat memberikan rasa aman bagi pemegang sertifikat tanah, mengurangi potensi gangguan dari pihak lain. Isi dari sertifikat hak atas tanah tersebut mencakup:<sup>118</sup>

a) Jenis hak atas tanah.

Dalam sertifikat tanah, informasi tersedia mengenai jenis hak yang dimiliki atas tanah tersebut, misalnya Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Guna Usaha (HGU), atau Hak Pengelolaan, serta durasi berlakunya hak tersebut, kecuali untuk Hak Milik yang tidak memiliki batasan waktu berlaku.

b) Pemegang hak.

Di dalam Buku Tanah juga dicatat dalam hal terjadi peralihan hak atas tanah. Contohnya, dalam situasi transaksi jual-beli, pejabat yang berwenang akan menghapus nama pemilik tanah sebelumnya dan menggantinya dengan nama pemilik baru, demikian seterusnya. Singkatnya, perubahan kepemilikan tanah selalu tercatat dalam sertifikat, sehingga identitas pemilik tanah dapat selalu dipantau.

c) Keterangan fisik tentang objek tanah.

---

<sup>118</sup> Abdul Mukmin Rehas, 2017. "Sertifikat 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): 82.

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.

d) Beban di atas tanah.

Dari suatu sertifikat 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 sertifikat tersebut terdapat hak lain, misalnya HGB di atas hak milik.

e) Peristiwa yang berhubungan dengan tanah.

Semua peristiwa yang berhubungan dengan tanah tersebut juga dicatat oleh Kantor Pendaftaran Tanah (KPT) dalam sertifikat tersebut, misalnya peristiwa jual beli, hibah, penyertaan dalam suatu Perseroan Terbatas (PT), pewarisan dan sebagainya.

Pada awal tahun 2021, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN mengeluarkan kebijakan untuk menerbitkan dokumen tanda bukti kepemilikan tanah dalam format elektronik yang disebut Sertifikat Elektronik (Sertifikat-el). Kebijakan ini bertujuan untuk mengimplementasikan ketentuan dalam Undang-Undang Cipta Kerja (UU No.11 Tahun 2020, khususnya di kluster Pertanahan) yang mengamanatkan bahwa layanan bidang pertanahan akan disediakan dalam format elektronik, termasuk dokumen tanda bukti kepemilikannya.

Kebijakan ini kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 mengenai Sertifikat Elektronik.<sup>119</sup>

Sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pelayanan pendaftaran tanah menuju era elektronik telah dipertimbangkan. Pasal 35 ayat (5), (6), dan (7) mengatur bahwa secara bertahap, data pendaftaran tanah akan disimpan dan disajikan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm. Rekaman dokumen yang dihasilkan oleh alat elektronik atau mikrofilm akan memiliki kekuatan pembuktian setelah ditandatangani dan ditandai dengan cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Bentuk, cara penyimpanan, penyajian, dan penghapusan dokumen-dokumen tersebut, serta penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah menggunakan alat elektronik dan mikrofilm, ditetapkan oleh Menteri. Dengan demikian, Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah mulai mempersiapkan diri untuk memberikan layanan pendaftaran tanah berbasis elektronik.<sup>120</sup>

Pentingnya pengakuan terhadap peran alat bukti elektronik dalam proses pembuktian perkara perdata tidak hanya terkait dengan validitas secara hukum. Proses pembuktian baik dalam perkara pidana maupun perdata memiliki peran krusial dalam menjamin keadilan. Pengakuan terhadap kedudukan atau eksistensi alat bukti elektronik ini penting untuk

---

<sup>119</sup> Ana Silviana, 2021. "Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Administrative Law & Governance Journal* Volume 04 (Maret): 56.

<sup>120</sup> *Ibid.*

memastikan perlindungan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Dalam sistem hukum acara perdata Indonesia, jenis-jenis alat bukti diatur oleh berbagai perundang-undangan, seperti *Herziene Inlandsch Reglement (HIR)* dan *Rechtreglement voor de Buitengewesten (RBg)*, yang juga termasuk dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHPer). Beragam jenis alat bukti dalam perkara perdata meliputi:<sup>121</sup>

1. Alat Bukti tertulis (surat): Dalam konteks hukum perdata, dokumen tertulis menjadi bukti utama. Dalam transaksi seperti jual beli, sewa menyewa, utang-piutang, dan lain-lain, orang sering membuat perjanjian tertulis secara sengaja sebagai bukti bahwa perbuatan hukum telah terjadi. Jenis bukti tertulis ini dapat berupa akta otentik, akta di bawah tangan, atau surat biasa.
2. Alat Bukti Keterangan Saksi: Dalam sebuah kasus, peran saksi adalah memberikan keterangan tentang peristiwa yang mereka saksikan, yang kemudian akan dipertimbangkan oleh hakim. Namun, tidak semua keterangan saksi akan diterima oleh hakim sebagai pedoman.
3. Alat Bukti Persangkaan: Dalam esensinya, asumsi adalah jenis bukti tidak langsung karena bergantung pada bukti lain untuk mendukungnya. Dalam konteks ini, asumsi menyiratkan bahwa

---

<sup>121</sup> Nandatama Ayu Lafitri, 2020. "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik Dalam Hukum Pembuktian di Peradilan Menurut Hukum Acara Perdata," *Jurnal Pro Hukum* Volume 9 Nomor 2 (Desember): 11.

sebuah peristiwa dibuktikan secara tidak langsung melalui peristiwa lain.

4. Alat Bukti Pengakuan: Pengakuan adalah tindakan dimana seseorang menyatakan kebenaran tentang suatu peristiwa atau hal. Pengakuan ini bisa diberikan di hadapan hakim di pengadilan atau di luar pengadilan.
5. Alat Bukti Sumpah: Di Pengadilan, sumpah harus diucapkan di depan hakim yang menangani kasus dan dihadiri oleh pihak lain yang terlibat. Seseorang harus mengucapkan sumpah secara langsung tanpa ada perwakilan atau pihak lain yang bertindak sebagai perantara.

Alat bukti dalam hukum acara pidana diatur dalam Pasal 184 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) disebutkan bahwa alat bukti yang sah adalah "keterangan saksi, keterangan ahli, surat, petunjuk dan keterangan terdakwa."<sup>122</sup> Dalam sistem pembuktian hukum acara pidana yang mengadopsi prinsip stelsel negatief wettelijk, hanya bukti yang diakui sah menurut undang-undang yang dapat digunakan sebagai bukti. Munir Fuady menjelaskan beberapa syarat hukum yang harus dipenuhi di Indonesia agar informasi elektronik, dokumen elektronik, dan hasil cetaknya dapat dianggap sebagai bukti yang sah dan dapat diterima sepenuhnya di pengadilan.<sup>123</sup>

---

<sup>122</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Pidana & Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, Pasal. 184 ayat (1).

<sup>123</sup> Munir Fuady, 2020. *Teori Hukum Pembuktian Pidana dan Perdata*, Citra Aditya Bakti: Bandung, hal. 170-171.

1. Para pihak yang melakukan transaksi elektronik harus beritikad baik dan dapat menuangkan transaksi elektronik tersebut dalam suatu kontrak elektronik.
2. Dalam sistem elektronik, ada pengecualian dalam hal pembuktian:
  - a. Situasi dimana undang-undang mensyaratkan bukti tertulis.
  - b. Situasi dimana undang-undang mensyaratkan adanya akta notaris atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.
3. Menggunakan sistem elektronik sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang, yakni sistem elektronik yang berupa serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirim, atau menyebarkan informasi elektronik.
4. Informasi yang terdapat dalam informasi elektronik atau dokumen elektronik dapat diakses, dapat ditampilkan, dan dijamin keutuhannya, serta dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan.
5. Jika digunakan sertifikat elektronik untuk mendukung suatu tanda tangan elektronik, penandatanganan harus memastikan kebenaran dan keutuhan semua informasi yang terkait dengan sertifikat elektronik tersebut. Sertifikat elektronik ini diberikan oleh penyelenggara sertifikat elektronik yang diakui secara sah dengan tujuan untuk

memastikan keabsahan suatu tanda tangan atau keterkaitan suatu tanda tangan elektronik dengan pemiliknya.

6. Tanda tangan elektronik memiliki kekuatan hukum jika: a. Data pembuatan tanda tangan elektronik hanya terkait dengan penandatanganannya. b. Saat proses penandatanganan elektronik, data pembuatan tanda tangan elektronik hanya dipegang oleh pihak yang menandatangani. c. Segala perubahan pada tanda tangan elektronik atau informasi elektronik yang terkait dapat dilacak setelah penandatanganan. d. Ada metode khusus untuk mengidentifikasi pihak yang menandatangani. e. Ada cara untuk menunjukkan bahwa penandatangan telah menyetujui informasi elektronik yang terkait.

Menurut Pasal 5 UU Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Dan Dalam Undang-Undang tentang Transaksi Elektronik, disebutkan bahwa Informasi elektronik, Dokumen Elektronik, dan hasil cetaknya diakui sebagai alat bukti hukum yang sah. Hal ini diperluas dari jenis alat bukti yang diakui sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku di Indonesia. Konsep "perluasan" ini berhubungan dengan jenis alat bukti yang ditetapkan dalam Pasal 5 ayat (1) UU ITE, Perluasan di sini maksudnya:<sup>124</sup> a. Menambahkan jenis alat bukti yang telah diatur dalam hukum acara pidana di Indonesia, seperti KUHAP. Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagai Alat Bukti Elektronik merupakan

---

<sup>124</sup> Jousua Sitompul, 2012. *Cyberspace, Cybercrimes, Cyberlaw : Tinjauan Aspek Hukum Pidana*, Tatanusa: Jakarta, hal. 65.



penambahan terhadap beragam alat bukti yang diatur dalam KUHP; b. Meluaskan lingkup dari alat bukti yang telah diatur dalam hukum acara pidana di Indonesia, seperti dalam KUHP. Hasil cetak dari Informasi atau Dokumen Elektronik menjadi salah satu bentuk alat bukti surat yang diatur dalam KUHP.

Pasal 5 ayat (4) UU ITE mengatur persyaratan formal terkait alat bukti elektronik, yang menyatakan bahwa Informasi atau Dokumen Elektronik tidak harus dalam bentuk tertulis sesuai dengan peraturan hukum. Sementara, persyaratan materiil diatur dalam Pasal 6, Pasal 15, dan Pasal 16 UU ITE, yang menyatakan bahwa untuk alat bukti elektronik diterima di pengadilan, informasi atau dokumen elektronik harus memastikan ketersediaan, integritas, dan keautentikan mereka.<sup>125</sup> Sertifikat tanah elektronik, sebagai bukti kepemilikan elektronik yang diakui oleh UU ITE khususnya yang diatur dalam Pasal 6, dari sisi hukum persoalan pembuktian Sertifikat Tanah Elektronik tidak menjadi masalah.<sup>126</sup>

Mengenai Kekhawatiran yang terjadi di masyarakat adalah apabila terjadi kebocoran data (hacker) menurut Penulis Pihak Kementerian ATR/BPN telah menyiapkan antisipasi kebocoran data melalui kerjasama dengan BSSN. Sertifikat tanah elektronik akan memberlakukan tanda tangan elektronik dan menggunakan teknologi persandian kriptografi yang dijamin Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN). BSSN memberikan dukungan keamanan pertukaran data dan informasi dengan memanfaatkan

---

<sup>125</sup> Budi Suhariyanto, 2013. *Tindak Pidana Teknologi Informasi (cybercrime) Urgensi Pengaturan dan Celah Hukumnya*, Raja Grafindo Persada: Jakarta, hal. 10.

<sup>126</sup> *Ibid.*

Sertifikat Elektronik untuk menjamin autentikasi, integritas data serta penyangkalan data yang dipertukarkan. Sertifikat Elektronik memberikan jaminan otentikasi data karena sertifikat digital dapat menunjukkan langsung pemilik dari sertifikat di dalam suatu dokumen, kemudian integritas karena pada sertifikat 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.

Berikut keunggulan yang ditawarkan sertifikat tanah elektronik dibandingkan dengan sertifikat tanah analog.<sup>127</sup>

- a. Kementerian ATR/BPN menerapkan standar ISO27001:2013 untuk mengelola keamanan informasi, yang melibatkan analisis risiko dan penerapan praktik terbaik internasional. ISO 27001 adalah standar yang diakui secara global untuk mengelola risiko keamanan informasi. Dengan menggunakan sistem ini, berbagai ancaman keamanan dapat diidentifikasi dan ditangani.
- b. Segala data yang disimpan, ditransfer, atau diolah oleh sistem ATR/BPN dienkripsi menggunakan metode yang mengubah pesan sehingga tidak dapat dibaca tanpa kunci rahasia. Sertifikat tanah elektronik juga menggunakan hashcode untuk mencegah pemalsuan, menjadikannya sulit untuk memalsukan dokumen

---

<sup>127</sup> Suyadi, Yagus. 2021. *Materi Webinar Pemberlakuan Sertifikat tanah elektronik ditinjau dari keamanan dan kepastian hukum*. 09 Februari. hal.8.

elektronik karena memerlukan pembobolan hashcode dan tanda tangan elektronik.

- c. Tanda tangan elektronik yang digunakan menunjukkan identitas penandatanganan dokumen elektronik dan disertai dengan logo BSRE (Balai Sertifikasi Elektronik) untuk menunjukkan bahwa tanda tangan elektronik menggunakan otoritas sertifikasi dari BSRE.
- d. Sertifikat elektronik menggunakan 2FA (Two-Factor Authentication), yaitu dua langkah identifikasi menggunakan kata sandi dan kode keamanan untuk memastikan bahwa hanya pemilik sertifikat yang dapat membuka dokumen digital tersebut.
- e. Data digital ATR/BPN disimpan dengan metode enkripsi dan secara berkala disimpan sebagai cadangan di pusat data, serta di *DRC (Disaster Recovery Center)*, yang didedikasikan untuk menjaga sistem, aplikasi, dan data cadangan dalam situasi darurat atau bencana.
- f. Data pemilik tanah akan dilindungi sesuai dengan prinsip perlindungan data pribadi, sehingga hanya data tertentu yang dapat diakses secara publik.

Menurut Virgo Eresta Jaya, Kepala Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang, Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B), penggunaan sertifikat tanah elektronik akan meningkatkan keamanan. Ini disebabkan oleh kemampuan teknologi elektronik untuk mencegah pemalsuan serta membuatnya sulit untuk disangkal atau dipalsukan.

Dalam sertifikat elektronik, tanda tangan digital akan diterapkan. Ketika penandatanganan digital dilakukan, operasi kriptografi akan melampirkan sertifikat digital dan dokumen yang akan ditandatangani ke dalam sebuah kode unik (hashcode).<sup>128</sup> Pemilik tanah yang terdaftar mungkin merasa khawatir dengan diberlakukannya Sertifikat Tanah Elektronik, karena ada kekhawatiran bahwa Kepala Kantor Pertanahan akan menarik sertifikat analog mereka. Namun, menurut interpretasi yang salah dari Pasal 16 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, penarikan sertifikat analog oleh Kepala Kantor Pertanahan sebenarnya terjadi setelah pemilik sertifikat (pemilik tanah) mengganti sertifikat analog menjadi Sertifikat Elektronik. Tidak ada perintah atau larangan bagi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk menarik sertifikat analog secara sepihak segera setelah peraturan tersebut diberlakukan. Sertifikat analog akan tetap berlaku sampai dialihkan menjadi Sertifikat Elektronik. Ketika sertifikat tersebut dialihkan menjadi bentuk dokumen elektronik, akan diberikan stempel yang menandakan bahwa sertifikat tersebut telah dialihkan menjadi dokumen elektronik.

---

<sup>128</sup> "Sertifikat Tanah Elektronik Dijamin Aman, Pakai Sistem Sandi BSSN Hingga Sulit Dipalsukan," <https://www.liputan6.com/bisnis/read/4474384/sertifikat-tanah-elektronik-dijamin-aman>. 03 Februari 2021. Diunduh 03 Mei 2024.

## **B. Kendala yang Dihadapi dalam Upaya Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertifikat Tanah Berbasis Elektronik dalam Hukum Pertanahan di Indonesia**

Meskipun sertifikat tanah elektronik menawarkan berbagai keuntungan, ada sebagian kalangan yang masih berpendapat bahwa penerapan sertifikat tanah elektronik terlalu cepat. Mereka merasa bahwa belum ada kesiapan yang memadai untuk menjamin keamanan data pendaftaran tanah, yang pada gilirannya dapat menimbulkan ketidakpastian terkait hak atas tanah. Hal ini terjadi karena belum adanya langkah-langkah awal yang penting seperti pendaftaran tanah secara nasional, sistematis, dan serempak. Selain itu, banyak sertifikat yang terkait dengan badan usaha berada di wilayah-wilayah yang memunculkan konflik dengan masyarakat. Seharusnya, menurut pendapat ini, prioritas harus diberikan pada penyelesaian konflik-konflik tersebut sebelum menerapkan sertifikat tanah elektronik.

Pasal 16 ayat (3) dari Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan bertanggung jawab menarik sertifikat untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan sebagai warkah di Kantor Pertanahan. Kabar mengenai penarikan sertifikat konvensional untuk digantikan dengan sertifikat digital telah menimbulkan kepanikan di masyarakat. Mereka khawatir bahwa tindakan ini tidak hanya berpotensi merugikan pemegang hak, tetapi juga dapat disalahgunakan, terutama mengingat tingkat perlindungan data pribadi yang masih kurang di

Indonesia. Kementerian ATR/BPN memberikan klarifikasi bahwa terjadi kesalahpahaman dalam memahami Pasal ini, dan mereka berkomitmen untuk merevisi Pasal tersebut agar lebih jelas dan dapat dipahami oleh masyarakat secara menyeluruh.

Sebagai regulator dan penyelenggara sertifikat elektronik, Kementerian ATR/BPN seharusnya menegaskan pentingnya mempertimbangkan hak masyarakat terkait kepemilikan sertifikat analog sebelum melakukan penggantian menjadi sertifikat elektronik. Proses ini seharusnya memperhatikan aspek hukum kepemilikan harta benda, di mana masyarakat harus tetap memiliki atau menyimpan sertifikat analog sebagai bukti sah atas kepemilikan mereka.

Sertifikat elektronik untuk tanah yang belum terdaftar diterbitkan saat melakukan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya. Penggantian sertifikat elektronik dilakukan berdasarkan permohonan pemeliharaan data pendaftaran tanah oleh pemilik tanah. Namun, jika bidang tanah masih dalam sengketa, sertifikat elektronik tidak akan diterbitkan. Dampak dari situasi ini bisa menimbulkan sejumlah masalah baru, termasuk bagaimana cara membedakan antara sertifikat lama dan baru yang diterbitkan.

Pemberlakuan sertifikat tanah elektronik terdapat kendala-kendala dalam yang dihadapi dalam upaya perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah berbasis elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia, kendala-kendala tersebut antara lain:

1. Pemberlakuan sertifikat elektronik tidak bisa dilakukan secara langsung tanpa memiliki basis data yang akurat tentang peta bidang tanah di seluruh Indonesia. Tanpa keberadaan peta bidang tanah yang lengkap dan valid untuk semua lahan di Indonesia, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum, akan menjadi sulit untuk mengimplementasikan sertifikat elektronik. Oleh karena itu, Kementerian Agraria dan Tata Ruang harus memastikan terlebih dahulu bahwa data dan peta bidang tanah di seluruh Indonesia tersedia dan valid. Setiap bagian tanah di Indonesia harus terpeta dan divalidasi.<sup>129</sup>
2. Validitas informasi kepemilikan tanah di Indonesia tidak hanya bergantung pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang, tetapi juga melibatkan lembaga lain yang memiliki dampak pada integritas basis data pertanahan, seperti data kependudukan dan catatan sipil. Keadaan nyata menunjukkan bahwa data kependudukan di Indonesia masih belum dikelola dengan baik dan banyak informasi yang belum terupdate. Oleh karena itu, untuk memastikan keabsahan data pertanahan, penting untuk memperhatikan validitas data kependudukan di seluruh Indonesia. Selain itu, validitas data terkait Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) juga harus diperhatikan karena proses pendaftaran tanah melibatkan penerimaan negara baik dalam bentuk PBB maupun Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

---

<sup>129</sup> "Sertifikat Tanah Elektronik, Era Baru Pendaftaran Tanah di Indonesia, Antara Jaminan Kepastian Hukum dan Kecemasan Masyarakat" <https://manadopost.jawapos.com/opini/09/02/2021/>. 9 Februari 2021. Diunduh 03 Mei 2024.

Bangunan. Oleh karena itu, sebelum menerapkan sertifikat elektronik, lembaga-lembaga tersebut harus memastikan bahwa data mereka valid sehingga dapat diintegrasikan tanpa menyebabkan masalah di masa mendatang.

3. Diperlukan penyempurnaan dalam norma hukum terkait sertifikat elektronik untuk memastikan keselarasan dan keselarasan dalam undang-undang dan peraturan terkait. Hal ini bertujuan untuk mencegah timbulnya masalah baru sepanjang proses pendaftaran dan pengolahan data, mengingat sertifikat adalah bukti kepemilikan yang memiliki dampak hukum yang signifikan.
4. Masih belum optimalnya upaya sosialisasi sertifikat 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 sertifikat 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.

Peraturan Menteri mengenai sertifikat elektronik ini sedang dalam tahap uji coba, dimulai dengan penerapan pada tanah yang dimiliki oleh Instansi Pemerintah. Tujuan dari uji coba ini adalah untuk mengevaluasi dan mengidentifikasi kekurangan yang perlu diperbaiki sebelum penerapan luas kepada masyarakat. Program sertifikat tanah elektronik akan tetap berlanjut sebagai bagian dari transformasi layanan digital pertanahan yang diinisiasi oleh Kementerian ATR/BPN. Transformasi digital ini bertujuan untuk menjadikan Kementerian ATR/BPN sebagai institusi pengelola tata ruang dan pertanahan yang berkualitas internasional. Ini sejalan dengan arahan Presiden Joko Widodo untuk menyederhanakan layanan publik di sektor pertanahan dengan memanfaatkan teknologi digital. Oleh karena itu, program sertifikat elektronik akan terus berlanjut saat waktu yang tepat tiba, di mana semua pihak terlibat telah memahami manfaatnya dan jaminan perlindungan hukumnya dengan baik, serta telah dilakukan sinkronisasi dan harmonisasi dengan peraturan perundang-undangan terkait sertifikat elektronik.

Dari penjabaran di atas, dapat disimpulkan bahwa penggunaan sertifikat elektronik memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang diperlukan oleh masyarakat. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik dianggap relevan untuk diterapkan pada saat ini mengingat kemajuan pesat dalam ilmu pengetahuan, teknologi, dan informasi. Sistem pendaftaran tanah berbasis elektronik akan menghasilkan dokumen elektronik berupa sertifikat elektronik (sertifikat-el). Manfaat sertifikat-el bagi masyarakat termasuk kemudahan akses terhadap data digital dan keamanan dari pemalsuan sertifikat tanah, yang merupakan dasar penting dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah.

### **C. Solusi dalam Menghadapi Kendala pada Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertifikat Tanah Berbasis Elektronik dalam Hukum Pertanahan di Indonesia**

Mempertimbangkan masih banyaknya kendala dalam penerapan pembuatan sertifikat tanah elektronik, pemerintah melakukan beberapa solusi dalam menghadapi kendala pada perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah berbasis elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia diantaranya yaitu dengan diadakan revisi dan evaluasi. Pada tanggal 23 Maret 2021, Komisi II Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) menyatakan Komisi II DPR RI dan Menteri ATR/BPN sepakat menunda pemberlakuan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang

sertifikat elektronik, dan segera melakukan evaluasi dan revisi terhadap ketentuan yang berpotensi menimbulkan permasalahan di masyarakat.

Evaluasi dan revisi ini terkait dengan :

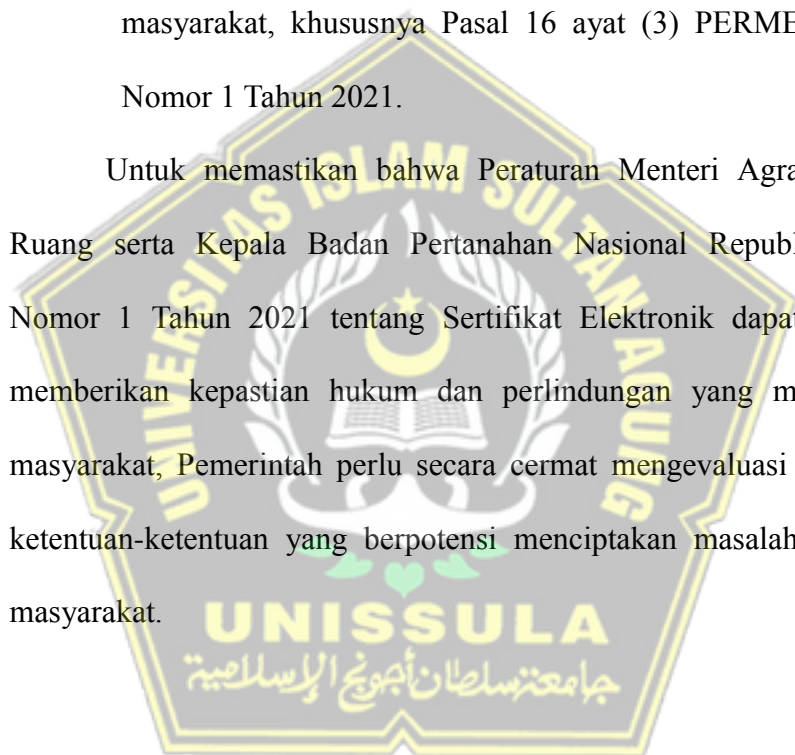
- a) Mensinkronisasi dan melengkapi basis data pertanahan
- b) Menyelesaikan masalah kependudukan seperti E-KTP.
- c) Mengkaji dan mensinkronisasi beberapa peraturan Perundang-undangan yang terkait dengan sertifikat tanah
- d) Mengoptimalkan akses internet di seluruh Indonesia hingga sampai ke pelosok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

Alasan lain yang mendasari keputusan ditundanya pemberlakuan Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertifikat elektronik diantaranya yaitu :

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

- d. 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 Sertifikat Tanah dinilai masih belum mencapai hasil maksimal.
- e. Banyak persepsi di luar konteks yang menimbulkan keresahan masyarakat, khususnya Pasal 16 ayat (3) PERMEN ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021.

Untuk memastikan bahwa Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang serta Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik dapat benar-benar memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang maksimal bagi masyarakat, Pemerintah perlu secara cermat mengevaluasi dan merevisi ketentuan-ketentuan yang berpotensi menciptakan masalah di kalangan masyarakat.



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah elektronik tidak menimbulkan masalah, karena sertifikat tersebut diakui sebagai bukti kepemilikan elektronik yang sah berdasarkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), terutama diatur dalam Pasal 6. Validitasnya juga tidak diragukan lagi, terutama setelah diperkuat dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021. Untuk masalah keamanan, Kementerian ATR/BPN telah mengantisipasi potensi kebocoran data melalui kolaborasi dengan Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN). Sertifikat tanah elektronik akan dilengkapi dengan tanda tangan elektronik dan menggunakan teknologi *Hash Code* untuk verifikasi keaslian, serta *QR Code* untuk memfasilitasi akses cepat, dengan jaminan dari BSSN.
2. Kendala-kendala yang dihadapi dalam menyongsong program sertifikat tanah elektronik adalah belum adanya basis data yang valid mengenai peta bidang tanah di seluruh Indonesia sehingga akan sulit untuk dapat mewujudkan sertifikat elektronik, data kependudukan di Indonesia belum tertib dan masih banyak data yang tidak terupdate sehingga tidak menjamin validitas data

pertanahan, belum tercipta sinkronisasi dan harmonisasi perundangan dan peraturan untuk mendukung sertifikat tanah elektronik, belum optimalnya upaya sosialisasi sertifikat elektronik kepada berbagai pihak, dan masih belum merata dan memadainya sarana dan prasarana digital di seluruh pelosok Indonesia sehingga menjadi sulit untuk diaplikasikan.

3. Solusi dalam menghadapi kendala pada perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah berbasis elektronik dalam hukum pertanahan di Indonesia diantaranya yaitu dengan diadakan revisi dan evaluasi. Evaluasi dan revisi ini terkait dengan :  
Mensinkronisasi dan melengkapi basis data pertanahan, Menyelesaikan masalah kependudukan seperti E-KTP, Mengkaji dan mensinkronisasi beberapa peraturan Perundang-undangan yang terkait dengan sertifikat tanah, Mengoptimalkan akses internet di seluruh Indonesia hingga sampai ke pelosok desa, dan Melakukan sosialisasi kepada masyarakat.

## **B. Saran**

1. Bagi pemerintah: Melakukan sinkronisasi dan harmonisasi peraturan perundang-undangan terkait pertanahan dan ITE dan melakukan sosialisasi sertifikat tanah elektronik secara komprehensif kepada semua stakeholder.

2. Bagi masyarakat : Pelajari dengan teliti proses perolehan sertifikat tanah berbasis elektronik (*E-Certificate*) untuk memahami hak-hak dan kewajiban yang terkait.
3. Bagi BPN : Sistem keamanan sertifikat elektronik harus terus diupgrade sesuai dengan perkembangan teknologi dan ancaman keamanan terbaru, dan memiliki komitmen untuk menerapkan ISO 27001:2013 secara berkelanjutan bukan hanya sekedar formalitas saja. Dan membentuk regulasi baru untuk mengantisipasi beragam jenis kejahatan yang dapat menyerang sistem administrasi pertanahan digital.

### C. Lampiran Contoh Akta yang Terkait

#### AKTA JUAL BELI

Nomor : 610/2024

Pada hari ini, senin tanggal 20 (dua puluh) bulan Mei Tahun 2024 (dua ribu dua empat),-----

-----Hadir dihadapan saya **MUHAMMAD JEPPIRY LIUS, Sarjana Hukum., Magister Kenotariatan,** yang berdasarkan surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 27 November 2002, Nomor-23-XXX-2002, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja di Kota Semarang, dan

berkantor di jalan Pemuda Nomor 55 Kota Semarang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta Ini:-----

1. **Nyonya LITA PUTRI ANJANI**, lahir di Jakarta, pada tanggal 11-01-2001 (sebelas Januari dua ribu satu), Warga Negara Indonesia, Wirausaha, bertempat tinggal di Graha Candi Golf Blok B5, Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, pemegang Kartu Tanda Penduduk Kota Semarang Nomor 337459923110001, yang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini menurut keterangannya telah mendapat persetujuan dari Suaminya Yaitu **Tuan ANDIKA YUDA**, Lahir di Salatiga, pada tanggal 05-05-2000 (lima Mei dua ribu), Wirausaha, bertempat tinggal bersama istrinya tersebut diatas, pemegang Kartu Tanda Penduduk Kota Semarang Nomor 337460031220001, yang turut menghadap kepada saya, dengan turut serta menandatangani akta ini sebagai bukti persetujuannya Selaku **PENJUAL** untuk selanjutnya disebut sebagai:-----  
-----**PIHAK PERTAMA**-----

2. **Tuan LEO SAPUTRA**, lahir di Semarang, pada tanggal 22-02-1992 (dua puluh dua Febuari seribu sembilan ratus sembilan puluh dua), Warga Negara Indonesia, Wirausaha, bertempat tinggal di Jalan Barusari Baru RT 05, RW 03, Kelurahan Barusari, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, pemegang Kartu Tanda Penduduk Kota Semarang Nomor 337764624810001, Selaku **PENJUAL** untuk



selanjutnya disebut sebagai:-----**PIHAK**

**KEDUA**-----

Para penghadap dikenal oleh saya. -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama:-----

- Hak milik atas sebidang tanah Nomor 504 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12-09-2020 (dua belas September dua ribu dua puluh), Nomor 666/92, Seluas 890M<sup>2</sup> (delapan ratus Sembilan puluh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.10.01.08.059,-----

dan Surat Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP):-----

- 51.81.030.009.042-4321.2 -----

--terletak di: -----

--

- Provinsi : Jawa Tengah : -----

- Kecamatan : Semarang Selatan; -----

- Kelurahan : Randusari; -----

- Jalan : Jalan Bergota Krajan; -----

Jual Beli ini meliputi pula; -----

Segala sesuatu yang berdiri dan atau tertanam diatas tanah tersebut yang menurut sifat/peruntukannya serta menurut Undang-Undang dianggap sebagai benda tetap/tidak bergerak terutama tanah beserta turutan-turutannya,-----

-----Selanjutnya semua yang diuraian di atas dalam akta ini disebut  
"Objek Jual Beli", -----

-----Pihak Pertama dan Kedua menerangkan bahwa; -----  
-----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp 22.000.000.000,- (dua puluh  
dua Milyar Rupiah); -----

-

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

c. Jual bel ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut; -----

-

-----Pasal 1-----

-

Mulai hari ini Objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi  
milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari  
dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi  
hak/beban Pihak Kedua-----

-----Pasal 2-----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas  
tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak  
terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat  
dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa  
apapun

-----Pasal 3-----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal 20 Mei 2024. -----

-----

-----Pasal 4-----

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

-----Pasal 5-----

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

-----Pasal 6-----

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

-----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para Pihak dan;-----

1. Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak **Nyonya RESTU SETYA**, sarjana Hukum, lahir di Ungaran, pada tanggal 17-01-1995

(tujuh belas Januari seribu Sembilan ratus Sembilan puluh lima),  
warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris PPAT, bertempat tinggal di  
Emerald Hill RD No 23D, Kelurahan Ngesrep Kecamatan  
Banyumanik, Kota Semarang, dan; -----  
-----

2. **Nyonya AGNES PUTRI**, sarjana Hukum, lahir di Semarang, pada  
tanggal 19-05-1998 (sembilan belas Mei seribu Sembilan ratus  
Sembilan puluh sembilan), warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris  
PPAT, bertempat tinggal di Gombel Permai XV No 466, Kelurahan  
Ngesrep Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang; -----

Sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan maka sebagai  
butki kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh pihak pertama dan  
pihak kedua tersebut diatas akata ini ditandatangani/cap ibu jari oleh  
Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebagai 2 (dua)  
rangkap asli yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan dikantor  
saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala  
Kantor Pertahanan Kota Semarang untuk keperluan pendaftaran  
Peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

**(LITA PUTRI ANJANI)**

**(LEO SAPUTRA)**

Saksi

Saksi

**(RESTU SETYA)**

**(AGNES PUTRI)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah



**(MUHAMMAD JEPPIRY LIUS, S.H., M.Kn)**

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdillah, Leon A., dkk, 2021, *Penelitian Tindakan Kelas: Teori dan Penerapannya*, Indramayu: Penerbit Adab.
- Ali, Achmad, 2002, *Menguak Tabir Hukum Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung.
- Arba, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Arba, M., 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Arifin, Syamsul, 2012. *Pengantar Hukum Indonesia*, Medan: Medan area University Press.
- Asshidiqie, Jimly dan Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta: Sekjen dan Kepaniteraan MK-RI.
- Chomazah, Ali Ahmad, 2007, *Sertifikat dan Permasalahannya dan Seri Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.
- Chomzah, Ali Achmad, 2002, *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Danim Sudarwan dan Darwis, 2003, *Metode Penelitian Kebulunan Prosedur Kebijakan dan Eik*, Jakarta: Penerbit Buku Kedokteran LGC.
- Diantha, I Made Pasek, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Prenada Media.
- Estuti, Eni Puji, Wachidah Fauziyanti, Silvia Hendrayanti, 2021, *Analisis Deskriptif dan Kuantitatif Produktivitas Garam Indonesia: Studi Kasus pada Petani Garam Kabupaten Pati*, Pekalongan: Penerbit NEM.
- Faisal, Sanapiah, 1995, *Format-Format Penelitian Sosial*, Jakarta: Rajawali Pers
- Farhana, 2010, *Aspek Hukum Perdagangan Orang di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Fea, Dyara Radhite Oryza, 2018, *Panduan Mengurus Tanah, Rumah dan Perizinannya*, Yogyakarta: Legality.
- Fitrah, Muh. & Luthfiyah, 2018, *Metodologi Penelitian: Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas & Studi Kasus*, Sukabumi: Jejak Publisher.
- Fitriyani, Dwi Nurhayati, 2014 "Perindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel", Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.
- Fuady, Munir. 2020. *Teori Hukum Pembuktian Pidana dan Perdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Garner, Bryan A., 2009, *Black's Law Dictionary Ninth Edition*, St. Paul: West.
- H.S, Salim. 2019. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi, 2007, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. Ke-11, Jakarta: Djamban.
- Harsono, Boedi, 2016, *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1*, Jakarta: Universitas Trisakti.

- Harsono, Boedi. 2018. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Perkembangan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Kansil, Cst, Christine, S.T Kansil, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Kant, Immanuel, 2005, *Kritik Atas Akal Budi Praktis* terjemahan Nurhadi, Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- L.J., Van Apeldoorn, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Malik, Rusdi. 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Jakarta : Trisakti.
- Maman, Rahman, 1999, *Strategi dan Langkah-Langkah Penelitian*, Semarang: IKIP Semarang Press.
- Mardawani, 2020, *Praktis Penelitian Kualitatif Teori Dasar Dan Analisis Data Dalam Perspektif Kualitatif*, Yogyakarta: Deepublish.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2017. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana.
- Mertokusumo, Sudikno, 2011, *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Miharja, Marhan, 2023, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Kediri: CV Cendekia Press.
- Muchsin, 2003, “*Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*”, Disertasi, Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, NTB : Mataram University Press.
- Muwahid, 2016. *Pokok-Pokok Hukum Agraria*, Surabaya :UIN Sunan Ampel Press.
- Nugroho, Sigit Supto. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*, Solo : Kafilah Publishing.
- Otto, Jan Michiel, 2013, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang* terjemahan *Tristam*, Jakarta: Komisi Hukum Nasional.
- Pandjaitan, Budi Sastra. 2016. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Medan : CV Manhaji.
- Peter Mahmud Marzuki, 2021, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Prenada Media.
- Philipus, Hadjon M., 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: Bina Ilmu.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta: Pusat Bahasa.
- Rahardjo, Satjipto, 2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta: Kompas.
- Rahardjo, Satjipto, 2012, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- Santoso, Urip, 2015, *Peroleh Hak Atas Tanah*, Bandung: Kencana.
- Santoso, Urip. 2015. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Sasongko, Wahyu, 2007. *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Sembiring, Jimmy Joses, 2010, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visi Media.

- Setiono, 2003, "*Rule of Law*", Disertasi, Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Shohibuddin, Mohamad, 2019, *Perjuangan Keadilan Agraria*, Yogyakarta: Insist Press
- Siregar, Hendri & Fauzi Fahmi, 2023, *Metodologi Penelitian Sebuah Pengantar Bidang Pendidikan*, Yogyakarta: Jejak Pustaka.
- Sitompul, Jousua. 2012. *Cyberspace, Cybercrimes, Cyberlaw : Tinjauan Aspek Hukum Pidana*, Jakarta: Tatanusa.
- Sockanto, Soerjono, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soekanto, Soerjono 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia UI Press cetakan ke-3.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 2007, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soerodjo, Irawan, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Aekola Surabaya.
- Sri Hajati dkk, 2017, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Surabaya: Airlangga University Press.
- Suhariyanto, Budi. 2013. *Tindak Pidana Teknologi Informasi cybercrime Urgensi Pengaturan dan Celah Hukumnya*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sumarja, FX, 2015, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Supranowo, 1992, "*Sertifikat dan Permasalahannya*", Seminar Nasional Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya Yogyakarta.
- Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2014. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Suyadi, Yagus. 2021. *Materi Webinar Pemberlakuan Sertifikat tanah elektronik ditinjau dari keamanan dan kepastian hukum*. 09 Februari.
- Suyanto, 2023, *Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Tanah*, Gresik: Unigress Press.
- Syahrani, Riduan, 2009, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Tim Fokusmedia, 2012, *Badan Pertanahan Nasional*, Bandung: Fokus Media.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan pengembangan Bahasa, 1991. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi kedua, cet. 1, Jakarta: Balai Pustaka.
- Waluyo, Bambang, 2014, *Viktimologi Perlindungan Korban dan Saksi*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Waskito dkk, 2019. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta : Kencana.
- Wijayanti, Asri, 2009. *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Yulianti, Anna, 2022, *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah*, Bandung: Penerbit Alumni.
- Zainal, Asikin, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.



Zed, Mestika, 2008, *Metode Penelitian Kepustakaan*, Jakarta: Yayasan Pustaka Obor, hlm. 124.

### **Jurnal**

- Agustina, Enny., 2021, "Kajian Yuridis Program Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik", *Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Pertiba Pangkal Pinang* Vol. 19 No. 3.
- Alimuddin, Nur Hidayani. 2021. Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *Jurnal SASI* Vol.27, No.3.
- Ari, Suhattanto Muh, 2021, "Kualitas Data Pertanahan Menuju Pelayanan Sertifikat Tanah Elektronik", *Jurnal Widya Bhumi* Vol. 1 No. 2.
- Arifin, Zainal dkk., 2019, "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 8 No. 1.
- Destriana, Arsyilla dkk., 2022, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Administrasi Pertanahan Melalui Sertifikat Tanah Elektronik", *Pakuan Law Review* Vol. 8 No. 1.
- Fritz Hotman Syahmahita Damanik, 2024, Kehidupan Multikultural di Kota Medan: Dinamika, Tantangan, dan Peluang, *Jurnal Pendidikan, Sejarah dan Ilmu-Ilmu Sosial*, Vol. 8, No. 1.
- Ivanca, Eveline & Hery Firmansyah, 2023, Perlindungan Hukum Pengguna Mobile Banking Sebagai Korban Kejahatan Melalui Internet Ditinjau Dari Hukum Positif, *Unnes Law Review*, Vol. 6, No. 2.
- Lafitri, Nandatama Ayu. 2020. "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik Dalam Hukum Pembuktian di Peradilan Menurut Hukum Acara Perdata," *Jurnal Pro Hukum* Volume 9 Nomor 2 Desember : 11.
- Lestario, Arie., Erlina, 2022, Sistem Pendaftaran Tanah yang memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia, *Notary Law Journal*, Vol. 1, No. 1.
- Masri, Esther & Hirwansyah, 2023, Kebijakan Penerbitan Sertifikat Elektronik Pada Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum, *Krtha Bhayangkara*, Vol. 17, No. 1.
- Nasution, Nadya Rizky & Rahmat Ramadhani, 2023, Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Elektronik, *Eduyustisia: Jurnal Edukasi Hukum*, Vol. 2, No. 2.
- Nujuliyani, Shelvy, dkk, 2023, Strategi Pemerintah NTB Dalam Mencegah Konflik WNA dan Masyarakat Provinsi NTB Guna Mendukung Keamanan Nasional, *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol. 7, No. 1.
- Nurhayati, 2017, Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal Program Perbandingan Mazhab*. Vol.5 No 1, April.
- Rehas, Abdul Mukmin. 2017. "Sertifikat 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).

- Rizky, Aulia., Sumarja FX, Hamidah Upik, 2017, “Kewenangan Badan Pertanahan di Bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN ”, *Jurnal Ilmiah Hukum Administrasi Negara* Vol. 4 No. 2.
- Silviana, Ana. 2021. Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Administrative Law & Governance Journal*. Volume 4 Issue 1, March.
- Sinaulan, JH. (2018). “Perlindungan Hukum Terhadap Warga Masyarakat”, *Jurnal Pendidikan, Sosial, dan Budaya* Vol. 4 No. 1: 81.
- Sugianto, Qitshi Fauziyyah. (2019). “Peluang dan Tantangan Calon Notaris dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital”, *Jurnal Notarius* Vol. 12 No. 2.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana & Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, Pasal. 184 ayat (1).
- Pasal 1 ayat (8) Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.
- Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

### **Website**

- "*Sertifikat Tanah Elektronik Dijamin Aman, Pakai Sistem Sandi BSSN Hingga Sulit Dipalsukan*," <https://www.liputan6.com/bisnis/read/4474384/sertifikat-tanah-elektronik-dijamin-aman>. 03 Februari 2021. Diunduh 03 Mei 2024.
- "*Sertifikat Tanah Elektronik, Era Baru Pendaftaran Tanah di Indonesia, Antara Jaminan Kepastian Hukum dan Kecemasan Masyarakat*" <https://manadopost.jawapos.com/opini/09/02/2021/>. 9 Februari 2021. Diunduh 03 Mei 2024.
- CNBC Indonesia, "*Menteri ATR: Ada 8.000 Kasus Sengketa Tanah*", <https://www.cnbcindonesia.com/news/20220224160041-4-318095/menteri-atr-ada-8000-kasussengketa-tanah/amp>, diakses 19 Maret 2024.
- <https://kbbi.web.id/hukum> diakses pada 26 Maret 2024.
- <https://kbbi.web.id/lindung> diakses pada 26 Maret 2024.
- <https://kbbi.web.id/pegang> diakses pada 26 Maret 2024.
- Indonesia baik.id, "Sertifikat Elektronik Segera Diluncurkan" [https://indonesiabaik.id/infografis/sertifikat elektronik-segera diluncurkan](https://indonesiabaik.id/infografis/sertifikat-elektronik-segera-diluncurkan), diakses 19 Maret 2024.

Kontan.co.id, “Pakar Pertanahan sebut ada 2 Kelemahan sertifikat elektronik, apa itu?” <https://amp.kontan.co.id/news/pakar-pertanahan-sebut-ada-2-kelemahan-sertifikat-elektronik-apaitu>, diakses 19 Maret 2024.

