

**PELAKSANAAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH  
ELEKTRONIK PADA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN BEKASI**

**TESIS**



**Oleh :**

**DWI RINTO YULIAS SETYONO**

**NIM : 20302200206**

**Konsentrasi : HTN/HAN**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2024**

**PELAKSANAAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH  
ELEKTRONIK PADA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN BEKASI**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan guna  
mencapai derajat S2 dalam Ilmu Hukum**



**Oleh :**

**DWI RINTO YULIAS SETYONO**

**NIM : 20302200206**

**Konsentrasi : HTN/HAN**

**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2024**

**PELAKSANAAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH ELEKTRONIK PADA KANTOR  
PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI**

Oleh:

Nama : **DWI RINTO YULIAS**  
NIM : 20302200206  
Konsentrasi : HTN/HAN

Disetujui oleh:  
Pembimbing  
Tanggal,

**Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.**  
NIDN : 06-1710-6301

Mengetahui,

Dekan  
Fakultas Hukum  
UNISSULA

**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN : 06-2004-0701



**PELAKSANAAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH ELEKTRONIK PADA KANTOR  
PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI**

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal **21 Mei 2024**  
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji  
Ketua,  
Tanggal,

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

Anggota

Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.  
NIDN : 06-1710-6301

Anggota,

Dr. Ahmad Hadi Prayitno, S.H., M.H.  
NIDN : 06-0804-8102

Mengetahui

Dekan  
Fakultas Hukum  
UNISSULA

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



## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DWI RINTO YULIAS

NIM : 20302200206

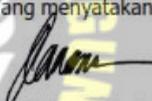
Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

### **PELAKSANAAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH ELEKTRONIK PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, Juni 2024

Yang menyatakan,

  
(Dwi Rinto Yulias)



## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DWI RINTO YULIAS

NIM : 20302200206

Program Studi : MAGISTER HUKUM

Fakultas : FAKULTAS HUKUM

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

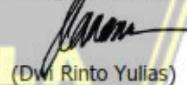
### PELAKSANAAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH ELEKTRONIK PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI

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.

Semarang, Juni 2024

Yang menyatakan,



(Dwi Rinto Yulias)

\*Coret yang tidak perlu

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

Pendidikan membuat pandanganmu luas, sama seperti langit yang tak terbatas

“Keberhasilan bukanlah milik orang yang pintar, Keberhasilan adalah kepunyaan mereka yang senantiasa berusaha” –BJ Habibie

Tidak ada yang bilang, semua ini akan mudah dijalani, tetapi selalu yakin dengan takdir yang Allah beri,

### PERSEMBAHAN :

Tesis ini kupersembahkan kepada :

- ♥ Kedua orang tua penulis, Bapak Markam dan Ibu Rumanti dan Mertua Ibu Suprihati semoga Beliau bangga dengan perjuangan anaknya.
- ♥ Kepada Istri Sri Andriyani dan anakku tercinta Riyandika F. Setyono Putra, SH, Devrizal R. Ramadhanu, Muhammad Evan R. Triagha terima kasih atas segala bentuk dukungannya selama ini.
- ♥ Saudara-saudara dan keluarga besar yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga Tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan.
- ♥ Teman-teman Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Unissula.

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah Swt, atas berkat dan rahmat Nya peneliti dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini dengan judul **"PELAKSANAAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH ELEKTRONIK PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI"** Tesis ini merupakan salah satu syarat memperoleh gelar pasca sarjana Magister Ilmu Hukum di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Sehubungan dengan selesainya penyusunan tesis ini, peneliti ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan baik langsung maupun tidak langsung. Karena tanpa bantuan tersebut maka penyusunan tesis ini tidak akan dapat berhasil. Penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Dr. Bambang Tri Bawono, SH.,MH, selaku Ketua Umum Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung (YBWSA) sekaligus Dosen Wali yang telah memberikan bimbingan akademik
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Denny Suwondo.,S.H.,M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan selaku dosen Pembimbing yang telah membimbing penulis serta memberikan petunjuk

serta saran yang sangat berguna bagi penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.

5. Dr. Andri Winjaya Laksana.,S.H.,M.H selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak dan Ibu Dosen Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan khasanah ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis.
7. Staf administrasi, tata usaha, perpustakaan pada Fakultas Hukum Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan kemudahan serta memenuhi kebutuhan dalam rangka penyelesaian tesis ini.
8. Penulis hormati Bapak Darman Satia Halomoan Simanjuntak, SH. MH Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yang telah mendukung penulis dengan memberikan bimbingan dan waktu untuk menempuh pendidikan di S2 Program Magister Hukum di Unissula Semarang
9. Kedua orang tua penulis, Bapak Markam dan Ibu Rumanti dan Mertua Ibu Suprihati semoga Beliau bangga dengan perjuangan anaknya.
10. Kepada Istri Sri Andriyani dan anakku tercinta Riyandika F. Setyono Putra, SH, Devrizal R. Ramadhanu, Muhammad Evan R. Triagha terima kasih atas segala bentuk dukungannya selama ini.
11. Rekan-rekan angkatan Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta semua pihak yang tidak

dapat peneliti sebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga dapat terselesaikannya penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang mambangun peneliti harapkan demi penyempurnaan tesis ini. Akhirnya peneliti berharap semoga tesis yang sederhana ini dapat memberikan manfaat, khususnya bagi penulis sendiri, almamater dan pembaca yang budiman.

Semarang, 2024

Peneliti



**DWI RINTO YULIAS SETYONO**  
NIM. 20302200206

## ABSTRAK

Dewasa ini, dengan melihat ketepatan dan keefektifan dari pemanfaatan teknologi berbasis digital di berbagai sektor maka dalam sektor pertanahan lahir kebijakan baru di tahun 2021 ini yang tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Tujuan penelitian ini adalah Untuk menganalisis dan mendeskripsikan urgensi penerapan sertipikat tanah secara elektronik pada badan pertanahan nasional di Kabupaten Bekasi. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan kelemahan dalam implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan seharusnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik ini dapat berlaku secara efektif dan efisien pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi.

Metode yang digunakan peneliti adalah pendekatan secara yuridis empiris dan spesifikasi dalam penelitian ini adalah termasuk deskriptif. Adapaun sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah data primer wawancara dan data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan. Data dianalisa secara kualitatif menggunakan teori kepastian hukum dan teori sistem hukum.

Berdasarkan hasil dari penelitian bahwa urgensi penerapan sertipikat tanah secara elektronik pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi dapat dilaksanakan mengingat penerapan Sertifikat tanah secara elektronik untuk membuat praktis, hemat biaya, efisiensi waktu, baik bagi Petugas Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten maupun masyarakat serta dalam penerapan Sertifikat tanah secara elektronik ini diharapkan dapat mengatasi masalah-masalah terkait bidang pertanahan seperti Sertifikat ganda maupun untuk mengurangi Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme. Kelemahan dalam implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi ialah kurangnya sarana yang ada, ketidakhadiran petunjuk teknis bagi petugas BPN, dan tidak terpenuhinya kualitas sumber daya petugas BPN. Seharusnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik ini dapat berlaku secara efektif dan efisien pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi, diperlukan peningkatan keamanan dalam sistem elektronik milik pemerintahan, sosialisasi lebih lanjut terhadap masyarakat dan praktisi hukum, serta diperlukan petunjuk teknis bagi petugas ATR/BPN agar dalam melaksanakan tugasnya lebih terstruktur dan terarah

***Kata kunci : Pelaksanaan, Sertipikat, Hak Atas Tanah, Elektronik.***

## **ABSTRACT**

*Currently, by looking at the accuracy and effectiveness of the use of digital-based technology in various sectors, in the land sector a new policy was born in 2021 which is contained in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / Head of the National Defense Agency of the Republic of Indonesia Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates . The aim of this research is to analyze and describe the urgency of implementing electronic land certificates at the national land agency in Bekasi Regency. To analyze and describe weaknesses in the implementation of ATR/BPN Ministerial Regulation Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates at the National Land Agency in Bekasi Regency. To analyze and describe the Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates, it should be able to apply effectively and efficiently to the National Land Agency in Bekasi Regency.*

*The method used by researchers is an empirical juridical approach and the specifications in this research are descriptive. The sources and types of data in this research are primary data from interviews and secondary data obtained from literature study. Data were analyzed qualitatively using legal certainty theory and legal system theory.*

*Based on the results of the research, the urgency of implementing electronic land certificates at the National Land Agency in Bekasi Regency can be implemented considering that the application of electronic land certificates is to make it practical, cost-effective, time efficient, both for City/Regency Land Office Officers and the community as well as in the application of Certificates. It is hoped that this electronic land can overcome problems related to the land sector such as double certificates and reduce corruption, collusion and nepotism. Weaknesses in the implementation of ATR/BPN Ministerial Regulation Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates at the National Land Agency in Bekasi Regency are the lack of existing facilities, the absence of technical guidance for BPN officers, and the inadequate quality of resources for BPN officers. The Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates should be able to apply effectively and efficiently to the National Land Agency in Bekasi Regency, it requires increased security in the government's electronic system, further outreach to the public and legal practitioners, and technical instructions are needed for ATR/BPN officers so that carrying out their duties is more structured and focused*

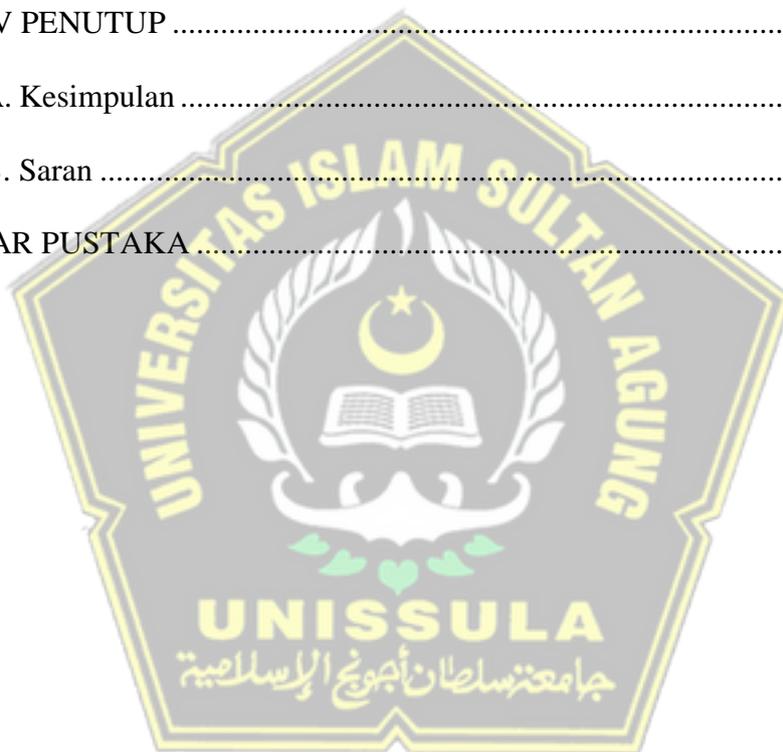
**Keywords: Implementation, Certificate, Land Rights, Electronics.**

## DAFTAR ISI

|  |                            |
|--|----------------------------|
| HALAMAN SAMPUL .....                               | i                          |
| HALAMAN JUDUL.....                                 | ii                         |
| LEMBAR PERSETUJUAN.....                            | <b>Error! Bookmark not</b> |
| HALAMAN PENGESAHAN.....                            | <b>Error! Bookmark not</b> |
| SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....                     | <b>Error! Bookmark not</b> |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH..... | <b>Error! Bookmark not</b> |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....                         | v                          |
| KATA PENGANTAR .....                               | viii                       |
| ABSTRAK.....                                       | xi                         |
| <i>ABSTRACT</i> .....                              | xii                        |
| DAFTAR ISI.....                                    | xiii                       |
| BAB I PENDAHULUAN.....                             | 1                          |
| A. Latar Belakang Masalah .....                    | 1                          |
| B. Rumusan Masalah.....                            | 11                         |
| C. Tujuan Penelitian .....                         | 11                         |
| D. Manfaat Penelitian .....                        | 12                         |
| E. Kerangka Konseptual.....                        | 13                         |
| F. Kerangka Teori .....                            | 14                         |
| G. Metode Penelitian .....                         | 25                         |
| 1. Metode Pendekatan .....                         | 25                         |
| 2. Spesifikasi Penelitian .....                    | 26                         |

|   |           |
|---|-----------|
| 3. Jenis dan Sumber Data .....  | 27        |
| 4. Metode Pengumpulan Data .....  | 29        |
| 5. Metode Analisis Data .....   | 30        |
| H. Sistematika Penulisan .....  | 31        |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>   | <b>33</b> |
| A. Tinjauan Umum tentang Pelaksanaan.....   | 33        |
| B. Tinjauan Umum tentang Sertipikat Tanah Elektronik.....   | 36        |
| C. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah .....   | 40        |
| 1. Pengertian.....  | 40        |
| 2. Dasar Hukum Hak Atas Tanah.....  | 58        |
| 3. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....  | 63        |
| D. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....   | 72        |
| E. Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional .....  | 73        |
| 1. Definisi Badan Pertanahan Nasional.....  | 73        |
| 2. Tugas Badan Pertanahan Nasional.....   | 73        |
| 3. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional.....  | 75        |
| F. Sertifikat Elektronik sebagai Bukti Hak Kepemilikan Tanah<br>Perspektif <i>Maqasid Asy-Syari'ah</i> .....        | 77        |
| <b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>  | <b>84</b> |
| A. Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik pada Badan<br>Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi ..... | 84        |

|   |     |
|---|-----|
| B. Kelemahan dalam Implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi .....                           | 102 |
| C. Seharusnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik ini dapat berlaku secara efektif dan efisien pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi..... | 112 |
| BAB IV PENUTUP .....  | 127 |
| A. Kesimpulan .....   | 127 |
| B. Saran .....  | 128 |
| DAFTAR PUSTAKA .....  | 129 |



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara hukum yang memegang teguh nilai-nilai dan norma hukum seperti kepastian, keadilan, dan kebermanfaatn hukum untuk mencapai kesejahteraan masyarakat dan negara. Dalam hal ini tercantum dalam ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yaitu yang mengatur : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesarbesarnya kemakmuran rakyat”.

Tanah dalam hal ini diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Salah satunya mengatur tentang jenis-jenis hak atas tanah dan bentuk kepemilikannya. Dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA mengatur hak-hak atas tanah, diantaranya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka lahan dan memungut hasil hutan serta hak-hak lain selain hak tersebut yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang dan yang sifatnya sementara.

Kebijakan pemerintah dalam pendaftaran tanah yaitu untuk menciptakan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, yang berupa diterbitkan tanda bukti kepemilikan yang kuat berupa sertifikat tanah. Diselenggarakannya pendaftaran tanah yang bersifat *recht cadaster* berdasar pada Pasal 19 Ayat (1) UU Nomor 5

tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA yaitu mengamanatkan pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah demi terjaminnya kepastian hukum atas tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia serta mengamanatkan pembentukan suatu peraturan pemerintah untuk pelaksanaannya.<sup>1</sup> Kewajiban dalam hal pendaftaran ini tidak hanya dibebankan kepada pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran saja tetapi juga bagi pemegang haknya untuk melakukan pendaftaran atas kesadarannya sendiri.

Realisasi dari Pasal 19 UUPA yang mengatur tentang pendaftaran tanah adalah Pemerintah mencabut dan mengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Seperti yang diatur di dalam UUPA bahwa tujuan dan sistem yang digunakan dalam kedua Peraturan Pemerintah tersebut masih dipertahankan yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Tertib Administrasi dibidang pertanahan adalah bagian dari usaha untuk mendapatkan bentuk dari asas kepastian terlebih kepastian hukum. Aturan sudah meletakkan tugas kemudian juga wewenang pada Pemerintah dengan melakukan pendataan dan Pendaftaran tanah yang ada di Indonesia dan untuk masyarakat Pemegang hak untuk dapat melakukan pendaftar tanah yang dikuasainya berdasarkan dengan ketentuan yang berlaku yaitu UUPA.

---

<sup>1</sup> Yuyun Mintaraningrum, 2015, “Aspek Kepastian Hukum dalam Penerbitan Sertipikat Hak Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor Putusan PTUN Nomor 24/G/TUN/2000/PTUN.Smg)”, *Jurnal Repertorium*, Vol. 2 No. 2, hlm. 106

Ketentuan dalam UUPA yaitu Pasal 19 mengatur mengenai kepastian subjektif hukum yaitu ketentuan tentang badan hukum dan orang yang menjadi pemegang hak atas tanah (syarat subyektif) dan terkait kepastian objektif berupa batas-batasnya, panjang, letak hingga lebar dalam penguasaannya.<sup>2</sup>

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat saat ini menjadi tugas Negara. Pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat, sebagai upaya memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pelaksanaan Pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan, dan dalam menjalankan tugas tersebut Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk melaksanakan kegiatankegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>3</sup>

Era industri 4.0 dimana semua kegiatan dalam dibidang pemerintahan dan pelayanan publik menggunakan elektronik yang terkoneksi secara cepat, mudah dan efektif sesuai dengan ketentuan didalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 71 tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik bagi sistem pemerintahan secara bertahap. Sejalan dengan sistem tersebut dibidang Pertanahan Nasional yang sudah menggunakan sistem eketronik sesuai dengan awal adanya aturan mengenai transaksi elektronik yaitu UndangUndang Nomor 11 Tahun 2008 mengalami

---

<sup>2</sup> Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arloka, Surabaya, hlm.78

<sup>3</sup> Kusmaryanto, Gunarto, 2017, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Unissula, Volume 4 Nomor 3, hlm. 476

perubahan sesuai yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 19 tahun 2016 tentang Informasi Transaksi Elektronik (ITE) yang sudah sejak awal mengakui adanya sertipikat elektronik selain dari sertifikat konvensional yang menjelaskan tentang sertifikat elektronik adalah sertifikat yang bersifat elektronik yang memuat Tanda Tangan Elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam Transaksi Elektronik yang dikeluarkan oleh Penyelenggara Sertifikasi Elektronik.<sup>4</sup>

Sehubungan dengan hal tersebut untuk memperoleh suatu bentuk kepemilikan hak atas tanah tersebut, dalam UUPA disebutkan bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di semua wilayah Republik Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah Pendaftaran tanah guna untuk memperoleh suatu surat tanda bukti kepemilikan atas tanah atau yang biasanya disebut sertifikat tanah dengan tujuan untuk mendapat kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah tersebut. Adapun mekanisme pendaftaran untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Guna untuk melaksanakan ketentuan Pasal 142 dan Pasal 185 Huruf b Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja perlu menetapkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas

---

<sup>4</sup> Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik, Pasal 1 angka 20

Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Akan tetapi dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tersebut meliputi penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektroniknya.

Mengingat saat ini dalam hal menciptakan pelayanan yang modern terkait pertanahan untuk menaikkan parameter mengenai kemudahan yang diberikan dalam hal usaha serta pelayanan umum bagi masyarakat, penting untuk pengoptimalkan Pemanfaatan Teknologi baik mengenai Informasi maupun Komunikasi dengan cara memberikan pelayanan yang bersistem elektronik sehingga lebih mudah dilakukan.<sup>5</sup> Tentunya dalam hal ini sesuai dengan aturan di atas bagaimana proses hingga penerapannya Pemerintah sudah mengeluarkan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah.

Akan tetapi program sertifikat elektronik memiliki celah terjadinya penyalahgunaan kewenangan khususnya bagi masyarakat awam yang belum memahami apa itu Sertifikat Elektronik dan juga program Sertifikat Elektronik saat ini hanya akan efektif berlaku di daerah perkotaan saja dikarenakan akses di desa dan pelosok di Indonesia masih sangat kurang dari ketersediaan jaringan internet. di balik hal tersebut manfaat dari pendaftaran tanah secara elektronik untuk masyarakat saat ini sangat mempermudah masyarakat dalam melakukan proses pendaftaran tanah secara elektronik tidak seperti halnya sertifikat konvensional proses pendaftarannya sangat sulit dan tergolong berbelit-belit dan sangat sering digunakan sebagai bentuk tindakan percaloan

---

<sup>5</sup> Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik

yang sangat merugikan masyarakat.<sup>6</sup> Yang dinamakan sertifikat elektronik tentunya dalam bentuk data yang dihimpun menjadi satu dalam satu base yang berada di BPN kabupaten kota Se-Indonesia yang menjadi sorotan saat ini adalah terkait dengan keamanan yang menjadi keterkhawatiran terbesar dari masyarakat akan sistem yang mudah di bobol atau di-hack, menurut data *cyber* Bareskrim Polri tercatat pada tahun 2020 sebanyak 1.300 akun Pemerintah dan lembaga negara telah diretas dan yang paling membahayakan jenis dan bentuk lembaga yang sudah di retas tidak hanya lembaga Pemerintah saja seperti platform seperti Tokopedia dan Telkomsel juga pernah diretas untuk lebih menjaga Keamanan dari Sertifikat itu sendiri mengingat bahaya dan resiko bencana alam sangat mungkin terjadi di sebagian wilayah Indonesia, terlebih terkait dengan data yang harus menjadi perhatian khusus dari Pemerintah ketakutan dari masyarakat mulai dari data yang hilang hingga jumlah tanah yang dapat dirubah jika benar dapat diretas semua berkaitan dengan sistem yang masih meragukan untuk masyarakat pada umumnya.<sup>7</sup>

Salah satu contoh produk hukum terbaru saat ini yaitu peluncuran Sertifikat Elektronik atau dapat disebut (Sertifikat-el), hal ini merupakan upaya pemerintah mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator pelayanan publik kepada masyarakat sehingga

---

<sup>6</sup> Ali Akhmad Noor Hidayat, BPN Ungkap Kelebihan Sertifikat Tanah Elektronik: Lebih Aman dan Mudah Diakses, <https://bisnis.tempo.co/read/1429527/bpnungkap-kelebihan-sertifikat-tanah-elektronik-lebihaman-dan-mudah-diakses>, di akses pada tanggal 19 Mei 2024, Pukul 14.40 WIB

<sup>7</sup> Fadhilah, 1.300 Akun Pemerintah dan Lembaga Negara Di-Hack, <https://www.kompas.tv/article/92028/1-300-akunpemerintah-dan-lembaga-negara-di-hack>, di akses tanggal 19 Mei 2024 Pukul 15.45 WIB

diperlukan pengoptimalan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik. Sertifikat adalah surat tanda bukti 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. Sedangkan berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Pasal 1 angka 8. e-sertifikat adalah sertifikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik.

Praktek pendaftaran tanah dan kepemilikan sertipikat tanah (*recht cadastre*) di Indonesia secara manual (kertas) itu sudah terlaksana selama 61 (enam puluh satu) tahun sejak 1960 yaitu saat mulai berlakunya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Tujuan dari registrasi tanah tersebut adalah untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah dan memberikan perlindungan hukum terhadap terhadap kepemilikan tanah. Bukti dari telah dilakukannya pendaftaran tanah yaitu dengan terbitnya dokumen tanda bukti hak sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang disebut sebagai sertipikat tanah (kertas). Dewasa ini, dengan melihat ketepatan dan keefektifan dari pemanfaatan teknologi berbasis digital di berbagai sektor maka dalam sektor pertanahan lahirlah kebijakan baru di tahun 2021 ini yang tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Latar belakang dari munculnya peraturan ini tidak lain adalah untuk membenahi sistem lawas yang mungkin sudah usang dan tidak sesuai dengan era nya lagi serta bertujuan untuk modernisasi sistem pertanahan guna meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dengan mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi berbasis elektronik. Dengan adanya PerMen ATR / BPN No. 1 Tahun 2021 tersebut nantinya tiap-tiap individu pemilik hak atas tanah diharapkan tidak lagi memegang dokumen kertas (analog, fisik, manual) lagi, akan tetapi semua sudah beralih ke dokumen elektronik (el-sertipikat). Sebenarnya tidak ada perbedaan yang mencolok antara sertipikat kertas dan sertipikat elektronik terkait dengan fungsinya yaitu tetap sebagai tanda bukti yang sah kepemilikan hak atas tanah. Namun di sisi bentuk dan format penulisan nantinya akan ada sedikit perbedaan, misal di sertipikat elektronik bentuknya sudah pasti digital dan nantinya akan memakai *hashcode*, *Scan QR code*, *electronic signature*, *Right Restriction Responsibility (RRR)*, dan *single identity* untuk Nomor Identifikasi Bidang.

Pertimbangan lain dari transisi dokumen kertas ke dokumen elektronik dalam peraturan ini adalah karena sifat alami kertas yang rawan dan mudah sekali rusak, dibandingkan dengan el-sertipikat yang nantinya akan lebih terjamin keamanannya. Tak sejalan dengan dasar pertimbangan Peraturan Menteri tersebut, justru di kalangan masyarakat kemunculan kebijakan ini menuai banyak kontra. Terbukti sejak ditetapkannya Peraturan Menteri tentang sertipikat tanah elektronik tersebut pada tanggal 12 Januari 2021,

hingga saat sekarang ini masih belum bisa diberlakukan secara umum disetiap kantor Pertanahan. Padahal apabila dirujuk pada Pasal 22 PerMen ATR/BPN nomor 1 tahun 2021 yang berbunyi bahwa “peraturan menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan”, harusnya peraturan ini sudah berlaku karena telah diundangkan oleh Dirjen Peraturan Perundang-Undangan Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia dan dimuat dalam berita negara RI tahun 2021 nomor 12.

BPN Kabupaten Bekasi merupakan sebuah kantor yang berada di wilayah provinsi Jawa Barat. Badan Pertanahan Nasional, mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi pada bagian Seksi Penataan Pertanahan antara lain permohonan pemberian/perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan inventarisasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah (IP4T) Dengan majunya teknologi dan informasi jaman sekarang semestinya telah memberikan dampak pada peradaban manusia. Adanya sistem informasi yang terbangun dapat mempermudah akses informasi serta menyediakan layanan dan membantu dalam pengambilan keputusan saat proses berjalan. Akan tetapi data berkas masuk di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi selama ini masih menggunakan pencatatan Dimana berkas tersebut harus dilihat satu persatu sehingga memakan waktu yang cukup lama apabila berkas yang masuk banyak dan akan memerlukan proses yang lama dan juga untuk proses

pengumpulan berkas dikarenakan pemohon harus secara langsung datang ke kantor BPN Kab Bekasi sehingga membuat proses pengajuan lebih lama.

Rencana awal penerapan dan persiapan pelaksanaan kebijakan ini adalah dengan uji coba di tanah-tanah pemerintah dan gedung-gedung milik perusahaan besar. Selanjutnya pemerintah akan memperluas implementasi e-sertipikat tersebut di kalangan masyarakat. Selanjutnya untuk penggantian sertipikat fisik/kertas menjadi sertipikat elektronik dilaksanakan melalui permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah, dimana nantinya sertipikat kertas asli yang dimiliki tiap-tiap pemegang hak atas tanah tidak lagi disimpan di dalam rumah melainkan diserahkan kepada pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional. Namun seiring terus menghangatnya gejolak kontra dari publik, hal itu memaksa Komisi II DPR RI bersama dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) untuk menyepakati agar menunda pemberlakuan sertipikat tanah elektronik pada tanggal 24 Maret 2021 hingga waktu yang tidak bisa ditentukan. Penundaan diberlakukannya e-sertipikat ini juga merupakan desakan dari beberapa anggota fraksi yang meminta kebijakan tersebut dikaji, dievaluasi serta direvisi agar kelak bisa meminimalisir kemungkinan masalah-masalah yang akan timbul.

Dari uraian tersebut, penulis ingin melakukan kajian ini untuk menemukan dan menganalisis apa-apa saja yang menghambat atau yang dimungkinkan bisa menjadi kendala dari pemberlakuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021

tentang Sertipikat Elektronik tersebut. Dari analisis ini, maka diharap diketemukannya solusi bersama yang bisa dilakukan oleh pemerintah khususnya pada kementerian ATR/ Kepala BPN agar kebijakan tersebut dapat berjalan sebagaimana mestinya dan dapat dirasakan manfaatnya oleh masyarakat.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk membuat penulisan hukum dalam bentuk tesis dengan judul **Pelaksanaan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.**

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

Adapun permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah:

1. Apa urgensi penerapan sertipikat tanah secara elektronik pada badan pertanahan nasional di Kabupaten Bekasi?
2. Bagaimana kelemahan dalam implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi?
3. Bagaimana seharusnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik ini dapat berlaku secara efektif dan efisien pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan adanya permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan urgensi penerapan sertipikat tanah secara elektronik pada badan pertanahan nasional di Kabupaten Bekasi.
2. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan kelemahan dalam implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi
3. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan seharusnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik ini dapat berlaku secara efektif dan efisien pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk :

##### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi serta sumbangan bagi perkembangan dan pengkajian ilmu hukum dalam bidang pertanahan atau agraria, khususnya dalam hal Pelaksanaan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

##### **2. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini diajukan untuk mengetahui langkah-langkah yang harus dilakukan untuk melakukan Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional, serta upaya hukum yang harus dilakukan apabila terjadi suatu permasalahan dari Pelaksanaan

Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

## E. Kerangka Konseptual

### 1. Pelaksanaan

Pelaksana berasal dari kata laksana yang berarti bautan, sifat, dan tanda. Ditambah awalan pe- dan akhiran-an yang berfungsi membentuk kata benda menjadi pelaksana. Sedangkan, dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia yang disusun oleh Poerwadarmita,<sup>8</sup> mengemukakan batasan mengenai pelaksanaan tersebut dengan terlebih dahulu mengemukakan pengertian pelaksanaan. Pelaksana adalah orang yang mengerjakan atau melakukan rencana yang telah disusun. Sedangkan pelaksanaan adalah perihal (perbuatan, usaha) melaksanakan rancangan.

### 2. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dan tanah yang dihakinya.<sup>9</sup>

### 3. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>10</sup>

### 4. Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan

---

<sup>8</sup> W,J,S, Poerwaarminta, 2003, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, Hlm. 553

<sup>9</sup> Soedikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, hlm. 4

<sup>10</sup> Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Raja Grafindo, Jakarta, hlm 17.

tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada awalnya dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden.

#### 5. Sertipikat Tanah

Sertipikat Tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.<sup>11</sup>

#### 6. Elektronik adalah alat yang dibuat berdasarkan prinsip elektronika; hal atau benda yang menggunakan alat-alat yang dibentuk atau bekerja atas dasar elektronika.<sup>12</sup>

### F. Kerangka Teori

Kerangka Teori adalah rangkaian penjelasan dari suatu identifikasi teori-teori yang dijadikan sebagai landasan berfikir untuk melakukan dan melaksanakan suatu penelitian atau dapat dikatakan untuk mendeskripsikan kerangka referensi atau teori yang digunakan untuk mengkaji suatu permasalahan yang diteliti. Dalam kerangka teori diuraikan segala sesuatu

---

<sup>11</sup> Lubis, Mhd. Yamin & Lubis, Abd. Rahim, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*. CV. Mondar Maju, Bandung, hlm. 204

<sup>12</sup> <https://kumparan.com/pengertian-dan-istilah/arti-elektronik-fungsi-dan-jenisnya-212Ww8IC0FI/1>, diunduh pada tanggal 7 Juni 2024, pukul 11.39 wib

yang terdapat dalam teori sebagai suatu sistem dalam penelitian, kerangka teori juga disusun dan dijabarkan dari tinjauan pustaka dan merupakan suatu bingkai yang mendasari pemecahan masalah suatu penelitian. Berikut merupakan teori-teori yang digunakan sebagai batasan dan landasan dalam penelitian ini :

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Teori Kepastian Hukum dipandang sebagai sesuatu yang otonom, karena hukum tak lain hanyalah kumpulan aturan-aturan hukum, norma-norma hukum, dan asas-asas hukum. Bagi penganut aliran-aliran ini, tujuan hukum semata-mata untuk mewujudkan kepastian hukum. Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum Jerman mengajakan adanya tiga ide dasar hukum yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum juga diidentikan sebagai tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Masalah kepastian hukum dalam kaitan dengan pelaksanaan hukum, memang sama sekali tidak dapat dilepaskan dari perilaku manusia. Kepastian hukum bukan mengikuti prinsip “pencet tombol” (*subsumsi otomat*), melainkan sesuatu yang cukup rumit, yang banyak berkaitan dengan faktor di luar hukum itu sendiri.

Keberlakuan hukum dalam masyarakat harus memperhatikan kepastian hukum didalamnya agar hukum tersebut diterima oleh masyarakat. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten, dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak

dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.

Kepastian hukum menurut Gustav Radbruch dalam Theo Huijbers adalah:

Hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh sebab itu kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam negara, maka hukum positif selalu harus ditaati, pun pula kalau isinya kurang adil, atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. tetapi terdapat kekecualian, yakni bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan.<sup>13</sup>

Menurut Gustav Radbruch menyebutkan bahwa terdapat 4 (empat) hal mendasar dari makna kepastian hukum diantaranya ialah :<sup>14</sup>

- a. Hukum positif yaitu undang-undang
- b. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan.
- c. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudan untuk dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim yang lainnya

---

<sup>13</sup> Theo Huijbers, 1982, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, hlm. 163

<sup>14</sup> Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Koehler Verlag, Stuttgart, hlm. 36

untuk kasus serupa yang telah diputus.<sup>15</sup> Kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat ditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya, perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.<sup>16</sup>

Teori Kepastian Hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>17</sup>

## 2. Teori Sistem Hukum

Ada banyak cara untuk membahas hukum atau system hukum salah satunya adalah dengan membahasnya sebagai law (Hukum), yakni sekumpulan aturan-aturan norma tertulis atau tidak tertulis yang berkenaan dengan perilaku benar dan salah, hak dan kewajiban. Ini adalah penggunaan istilah hukum yang umum misalnya kita bertanya apakah hukum memperbolehkan kita membayar makan siang kita dengan cara

---

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, (selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki I) hlm. 158

<sup>16</sup> Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Revika Aditama, Bandung, hlm. 82-83.

<sup>17</sup> Peter Mahmud Marzuki I, Op.cit, hlm.137

memotong uang pengembalian pajak penghasilan, apakah akan dikatakan sebagai hal yang melanggar hukum bila kita menerobos lampu merah atau merampok bank. Teori Sistem Hukum Menurut Lawrence M. Friedman,<sup>18</sup> seorang profesor di bidang hukum, sejarawan, yang juga pakar sejarah hukum Amerika, dan penulis produktif. Ada tiga elemen utama dari system hukum (*legal system*), yaitu:

- a. Struktur Hukum (*Legal Structure*)
- b. Isi Hukum (*Legal Substance*)
- c. Budaya Hukum (*Legal Culture*)

Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung 3 unsur sistem hukum, yakni:

- a. Struktur hukum (*legal structure*)
- b. Substansi hukum (*legal substance*) dan
- c. Budaya hukum (*legal culture*).

Struktur hukum menyangkut aparat penegak hukum, substansi hukum meliputi perangkat perundang-undangan dan budaya hukum merupakan hukum yang hidup (*living law*) yang dianut dalam suatu masyarakat.

- a. Struktur Hukum (*Legal Structure*)

Dalam teori Lawrence M. Friedman hal ini disebut sebagai sistem Struktural yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik. Struktur hukum berdasarkan Undang-

---

<sup>18</sup> Lawrence M. Friedman, 2011, *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial*, Nusa Media, Bandung

Undang Nomor 8 Tahun 1981 meliputi; a). Kepolisian, b). Kejaksaan, c). Pengadilan dan Badan Pelaksana Pidana (Lapas). Kewenangan lembaga penegak hukum dijamin oleh undang-undang. Sehingga dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya terlepas dari pengaruh kekuasaan pemerintah dan pengaruh-pengaruh lain. Meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan. Hukum tidak dapat berjalan atau tegak bila tidak ada aparat penegak hukum yang kredibilitas, kompeten dan independen. Seberapa bagus suatu peraturan perundang-undangan bila tidak didukung dengan aparat penegak hukum yang baik maka keadilan hanya angan-angan. Lemahnya mentalitas aparat penegak hukum mengakibatkan penegakkan hukum tidak berjalan sebagaimana mestinya. Banyak faktor yang mempengaruhi lemahnya mentalitas aparat penegak hukum diantaranya lemahnya pemahaman agama, ekonomi, proses rekrutmen yang tidak transparan dan lain sebagainya. Sehingga dapat dipertegas bahwa faktor penegak hukum memainkan peran penting dalam memfungsikan hukum. Kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas penegak hukum rendah maka akan ada masalah. Demikian juga, apabila peraturannya buruk sedangkan kualitas penegak hukum baik, kemungkinan munculnya masalah masih terbuka.

Tentang struktur hukum Friedman menjelaskan (Lawrence M. Friedman, 1984: 5-6):<sup>19</sup>

*To begin with, the legal sytem has the structure of a legal system consist of elements of this kind: the number and size of courts; their jurisdiction ...Strukture also means how the legislature is organized...what procedures the police department follow, and so on. Strukture, in way, is a kind of cross section of the legal system...a kind of still photograph, with freezes the action.”*

Struktur dari sistem hukum terdiri atas unsur berikut ini, jumlah dan ukuran pengadilan, yurisdiksinya (termasuk jenis kasus yang berwenang mereka periksa), dan tata cara naik banding daripengadilan ke pengadilan lainnya. Struktur juga berarti bagaimana badan legislatif ditata, apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh presiden, prosedur ada yang diikuti oleh kepolisian dan sebagainya. Jadi struktur (*legal struktur*) terdiri dari lembaga hukum yang ada dimaksudkan untuk menjalankan perangkat hukum yang ada. Struktur adalah Pola yang menunjukkan tentang bagaimana hukum dijalankan menurut ketentuan-ketentuan formalnya.

Struktur ini menunjukkan bagaimana pengadilan, pembuat hukum dan badan serta proses hukum itu berjalan dan dijalankan. Di Indonesia misalnya jika kita berbicara tentang struktur sistem hukum Indonesia, maka termasuk di dalamnya struktur institusi institusi penegakan hukum seperti kepolisian, kejaksaan dan pengadilan.

---

<sup>19</sup> Lawrence M. Friedman, 2011, *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial*, Nusa Media, Bandung

## b. Substansi Hukum

Dalam teori Lawrence M. Friedman hal ini disebut sebagai sistem substansial yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan. Substansi juga berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada dalam sistem hukum yang mencakup keputusan yang mereka keluarkan, aturan baru yang mereka susun. Substansi juga mencakup hukum yang hidup (*living law*), bukan hanya aturan yang ada 3 dalam kitab undang-undang (*law books*). Sebagai negara yang masih menganut sistem *Civil Law* Sistem atau sistem Eropa Kontinental (meski sebagian peraturan perundang-undangan juga telah menganut *Common Law* Sistem atau Anglo Saxon) dikatakan hukum adalah peraturan-peraturan yang tertulis sedangkan peraturan-peraturan yang tidak tertulis bukan dinyatakan hukum. Sistem ini mempengaruhi sistem hukum di Indonesia. Salah satu pengaruhnya adalah adanya asas Legalitas dalam KUHP.<sup>20</sup> Dalam Pasal 1 KUHP ditentukan “tidak ada suatu perbuatan pidana yang dapat di hukum jika tidak ada aturan yang mengaturnya”. Sehingga bisa atau tidaknya suatu perbuatan dikenakan sanksi hukum apabila perbuatan tersebut telah mendapatkan pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan.

---

<sup>20</sup> Sambas, Leonarda, 2016. *Teori-Teori Hukum Klasik dan Kontemporer*. Ghalia Indonesia, Jakarta

Substansi hukum menurut Friedman adalah:

*“Another aspect of the legal system is its substance. By this is meant the actual rules, norm, and behavioral patterns of people inside the system ...the stress here is on living law, not just rules in lawbooks”*

Aspek lain dari sistem hukum adalah substansinya. Yang dimaksud dengan substansinya adalah aturan, norma, dan pola perilaku nyata manusia yang berada dalam system itu. Jadi substansi hukum menyangkut peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memiliki kekuatan yang mengikat dan menjadi pedoman bagi aparat penegak hukum

#### c. Budaya Hukum

Kultur hukum menurut Lawrence M. Friedman<sup>21</sup> adalah sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum-kepercayaan, nilai, pemikiran, serta harapannya. Kultur hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau disalahgunakan. Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat merubah pola pikir masyarakat mengenai hukum selama ini. Secara sederhana, tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum.

---

<sup>21</sup> Lawrence M. Friedman, 2001, *American Law: An Introduction*, 2nd Edition, Tatanusa, Jakarta, hlm. 8

Hubungan antara tiga unsur sistem hukum itu sendiri tak berdaya, seperti pekerjaan mekanik. Struktur diibaratkan seperti mesin, substansi adalah apa yang dikerjakan dan dihasilkan oleh mesin, sedangkan kultur hukum adalah apa saja atau siapa saja yang memutuskan untuk menghidupkan dan mematikan mesin itu, serta memutuskan bagaimana mesin itu digunakan. Dikaitkan dengan sistem hukum di Indonesia, Teori Friedman tersebut dapat kita jadikan patokan dalam mengukur proses penegakan hukum di Indonesia. Polisi adalah bagian dari struktur bersama dengan organ jaksa, hakim, advokat, dan lembaga permasyarakatan. Interaksi antar komponen pengabdian hukum ini menentukan kokohnya struktur hukum. Walau demikian, tegaknya hukum tidak hanya ditentukan oleh kokohnya struktur, tetapi juga terkait dengan kultur hukum di dalam masyarakat. Namun demikian, hingga kini ketiga unsur sebagaimana yang dikatakan oleh Friedman belum dapat terlaksana dengan baik, khususnya dalam struktur hukum dan budaya hukum. Sebagai contoh, dalam struktur hukum. Demikian halnya para jaksa, sampai saat ini masih sangat sulit mencari jaksa yang benar-benar jujur dalam menyelesaikan perkara. Mengenai budaya hukum, Friedman berpendapat:

*“The third component of legal system, of legal culture. By this we mean people’s attitudes toward law and legal system their belief ...in other word, is the climate of social thought and social force which determines how law is used, avoided, or abused”.*

Kultur hukum menyangkut budaya hukum yang merupakan sikap manusia (termasuk budayahukum aparat penegak hukumnya) terhadap hukum dan sistem hukum. Sebaik apapun penataanstruktur hukum untuk menjalankan aturan hukum yang ditetapkan dan sebaik apapun kualitas substansi hukum yang dibuat tanpa didukung budaya hukum oleh orang-orang yang terlibat dalam sistem dan masyarakat maka penegakan hukum tidak akan berjalan secara efektif.

Hukum sebagai alat untuk mengubah masyarakat atau rekayasa sosial tidak lain hanyamerupakan ide-ide yang ingin diwujudkan oleh hukum itu. Untuk menjamin tercapainya fungsi hukumsebagai rekayasa masyarakat kearah yang lebih baik, maka bukan hanya dibutuhkan ketersediaan hukum dalam arti kaidah atau peraturan, melainkan juga adanya jaminan atas perwujudan kaidah hukum tersebut ke dalam praktek hukum, atau dengan kata lain, jaminan akan adanya penegakan hukum (*law enforcement*) yang baik. Jadi bekerjanya hukum bukan hanya merupakan fungsi perundang-undangannya belaka, melainkan aktifitas birokrasi pelaksananya. Senada atau sependapat dengan M. Friedman Sajipto Rahardjo menyebutkan bahwa berbicara soal hukum pada dasarnya tidak dapat dipisahkan dari asas-asas paradigma hukum yang terdiri atas fundamental hukum dan sistem hukum. Beberapa fundamental hukum diantaranya legislasi, penegakan dan peradilan sedangkan sistem hukum meliputi substansi, struktur dan kultur hukum. Kesemuanya itu

sangat berpengaruh terhadap efektivitas kinerja sebuah hukum. Dari beberapa definisi tersebut, dapat kita artikan bahwa berfungsinya sebuah hukum merupakan pertanda bahwa hukum tersebut telah mencapai tujuan hukum, yaitu berusaha untuk mempertahankan dan melindungi masyarakat dalam pergaulan hidup. Tingkat efektivitas hukum juga ditentukan oleh seberapa tinggi tingkat kepatuhan warga masyarakat terhadap aturan hukum yang telah dibuat.

Menurut Achmad Ali jika suatu aturan hukum dapat ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, maka dapat diartikan bahwa aturan hukum tersebut efektif. Namun demikian meskipun sebuah aturan yang ditaati dapat dikatakan efektif, derajat keefektifannya masih bergantung pada kepentingan mentaatinya. Jika ketaatan masyarakat terhadap suatu aturan hukum karena kepentingan yang bersifat *compliance* (takut sanksi), maka derajat ketaatannya dinilai sangat rendah. Berbeda ketika ketaatannya berdasarkan kepentingan yang bersifat *internalization*, yakni ketaatan karena aturan hukum tersebut benar-benar cocok dengan nilai intrinsik yang dianutnya, maka derajat ketaatan seperti inilah yang merupakan derajat ketaatan tertinggi.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Metode Pendekatan**

Penelitian ini penulis menggunakan metode yuridis empiris yaitu melakukan pembahasan terhadap kenyataan atau data yang ada dalam praktik, untuk selanjutnya dihubungkan dengan fakta yuridis. Yuridis

empiris adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang mempola.<sup>22</sup>

Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada, sedangkan pendekatan empiris adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini dapat digolongkan dalam penelitian deskriptif yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data-data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala yang lain.<sup>23</sup> Metode ini dimaksudkan untuk memperoleh gambaran yang baik, jelas dan memberikan data yang selengkap mungkin tentang obyek yang diteliti, dalam hal ini untuk menggambarkan tentang Pelaksanaan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

---

<sup>22</sup> Ibid hlm. 51

<sup>23</sup> Khuzdaifah Dimiyanti, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, UMS-Pers, Surakarta, hlm. 3

### 3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penulisan ini terdiri atas :

#### a. Data Primer

Data primer adalah kata-kata dan tindakan orang-orang yang diamati atau diwawancarai.<sup>24</sup> Dalam penelitian ini yang menjadi data primer ialah melalui pengamatan didukung dengan wawancara terkait dengan obyek yang diteliti.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder terdiri dari 3 (tiga) bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, yaitu:

##### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang sifatnya mengikat. Berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas, yaitu meliputi:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

---

<sup>24</sup> Moleong, Lexy. 2005. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Remaja Rosdakarya, Bandung: hlm. 157

- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik;
  - f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik;
  - g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik
- 2) Bahan Hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan bahan hukum primer dalam hal ini teori-teori yang dikemukakan para ahli hukum, berupa buku-buku, literatur, makalah-makalah, artikel ilmiah dan sebagainya..
- 3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dapat berupa:
- a) Kamus hukum;
  - b) Kamus Besar Bahasa Indonesia;
  - c) Kamus Bahasa Inggris;
  - d) Ensiklopedi.

Sumber data primer maupun sekunder, keduanya diperlukan untuk mendapatkan informasi secara lengkap untuk menentukan

tindakan yang akan diambil sebagai langkah penting dalam kegiatan ilmiah.<sup>25</sup>

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan masalah yang perlu diperhatikan dalam setiap penelitian ilmiah untuk memperoleh data yang lengkap, benar, dan dapat dipertanggungjawabkan. Adapun metode pengumpulan data dalam melakukan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

a. Data primer diperoleh melalui

1) Wawancara

Penulis melakukan proses wawancara secara langsung dengan sumber informasi agar dapat diketahui tanggapan, pendapat, keyakinan, perasaan, motivasi dari narasumber yang berkaitan.

2) Observasi

Observasi adalah pengamatan langsung terhadap objek kajian yang sedang berlangsung untuk memperoleh keterangan dan informasi sebagai data yang akurat tentang hal-hal yang diteliti serta untuk mengetahui relevansi antara jawaban responden dengan kenyataan yang ada, melalui pengamatan langsung yang erat kaitannya dengan objek penelitian.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup>P. Joko Subagyo, 1997, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm 109.

<sup>26</sup> Burhan Bungin. 2008. *Penelitian Kualitatif (Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, Dan Ilmu Sosial Lainnya)*, edisi 1, cet.2, : Kencana Prenadamedia Group, Jakarta.

Bila ditelaah mengenai definisi observasi diatas maka dapat disimpulkan bahwa pengamatan (observasi) dalam konteks penelitian ilmiah adalah studi yang disengaja dan dilakukan secara sistematis, terencana, terarah pada suatu tujuan dengan mengamati dan mencatat fenomena atau perilaku satu atau sekelompok orang dalam konteks kehidupan sehari-hari, dan memperhatikan syarat-syarat penelitian ilmiah. Dengan demikian hasil pengamatan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.

b. Data sekunder diperoleh melalui:

1) Studi Kepustakaan

Penulis melakukan proses pengumpulan data sekunder untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dengan cara menganalisis bahan-bahan pustaka yang terkait dengan permasalahan yang dikaji, baik itu bersumber dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.<sup>27</sup>

## 5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang sesuai dengan peneliti deskriptif kualitatif adalah analisis data mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari studi kepustakaan yaitu meliputi peraturan-peraturan, yurisprudensi, literatur yang ada hubungannya dengan pembatalan akta jual dalam sengketa tanah, dengan

---

<sup>27</sup> Muhammad Nazir, 1988, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 111

penelitian lapangan yang berupa observasi dan responden yang kemudian dianalisis secara kualitatif sehingga mendapat suatu pemecahannya dan dapat ditarik simpulan.

## **H. Sistematika Penulisan**

Adapun penelitian ini disusun dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan .

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada tinjauan kepustakaan ini berisikan tinjauan umum tentang pelaksanaan, tinjauan umum tentang sertipikat tanah elektronik, tinjauan umum tentang hak atas tanah, tinjauan umum tentang tanah, tinjauan umum tentang badan pertanahan nasional dan sertifikat elektronik sebagai bukti hak kepemilikan tanah perspektif *Maqasid Asy-Syari'ah*.

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini merupakan pembahasan rumusan masalah yaitu tentang urgensi penerapan sertipikat tanah secara elektronik pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi, kelemahan dalam implementasi Peraturan Menteri

ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi dan seharusnya peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik ini dapat berlaku secara efektif dan efisien pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi.

#### **BAB IV            PENUTUP**

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran-saran terhadap permasalahan yang diangkat oleh penulis.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum tentang Pelaksanaan

Pelaksana berasal dari kata laksana yang berarti bautan, sifat, dan tanda. Ditambah awalan pe- dan akhiran -an yang berfungsi membentuk kata benda menjadi pelaksana. Sedangkan, dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia yang disusun oleh Poerwadarmita,<sup>28</sup> mengemukakan batasan mengenai pelaksanaan tersebut dengan terlebih dahulu mengemukakan pengertian pelaksana. Pelaksana adalah orang yang mengerjakan atau melakukan rencana yang telah disusun. Sedangkan pelaksanaan adalah perihal (perbuatan, usaha) melaksanakan rancangan. Berdasarkan batasan dikemukakan oleh Purwadarmita diatas, maka jelas dapat dibedakan antara pengertian pelaksanaan adalah perbuatan yang dilakukan oleh pelaksana. Jadi, dengan demikian pengertian tersebut diatas mempunyai arti yang berbeda namun keduanya berasal dari kata laksana. Sedangkan pengertian pelaksanaan menurut The Liang Gie sebagai berikut: Usaha-usaha yang dijalankan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijaksanaan yang telah dirumuskan dan ditetapkan dengan melengkapi segala kebutuhan alat-alat yang diperlukan, dimana pelaksanaannya, kapan waktunya dimulai dan berakhir, dan bagaimana cara dilaksanakan.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> W,J,S, Poerwaarminta, 2003, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, Hlm. 553

<sup>29</sup> The Liang Gie, dan sutarto, 1997, *Pengertian, Kedudukan dan Perincian Ilmu Administrasi*, Karya Kencana, Yogyakarta, Hlm. 191.

Santoso Sastropoetro, mengemukakan bahwa Pelaksanaan diartikan sebagai suatu usaha atau kegiatan tertentu yang dilakukan untuk mewujudkan rencana atau program dalam kenyataannya.<sup>30</sup>

Kemudian SP. Siagian, menyatakan bahwa jika suatu rencana terealisasi telah tersusun dan jika program kerja yang “achievement oriented” telah dirumuskan maka kini tinggal pelaksanaannya.<sup>31</sup> Lebih lanjut, Siagian mengatakan bahwa dalam pelaksanaan ada beberapa hal pokok yang perlu diperhatikan yaitu:

1. Membuat rencana detail, artinya merubah rencana strategis (jangka panjang) menjadi rencana teknis (jangka pendek) dan mengorganisir sumber-sumber dan staf dan selanjutnya menyusun peraturan-peraturan dan prosedur-prosedur tertentu.
2. Pemberian tugas artinya merubah rencana teknis menjadi rencana praktis, dan tujuan selanjutnya melakukan pembagian tugas-tugas dan sumber-sumber.
3. Monitor artinya pelaksanaan dan kemajuan pelaksanaan tugas jangan sampai terjadi hal-hal yang berhubungan dengan rencana praktis. Dalam hal ini diperlukan untuk memeriksa hasil-hasil yang dicapai.
4. Review artinya pelaporan hasil-hasil pelaksanaan kegiatan, analisis pelaksanaan tugas-tugas, pemeriksaan kembali dan penyusunan dan jadwal waktu pelaksanaan selanjutnya dalam laporan diharapkan adanya saran dan perbaikan bila ditemui adanya perbedaan penyimpangan.

---

<sup>30</sup> Santoso Sastroepoetro, 1982, *Pelaksanaan Latihan*, Gramedia, Jakarta, Hlm. 183

<sup>31</sup> P. Sondang Siagian, 1985, *Filsafat Administrasi*, Gunung Agung, Jakarta, Hlm. 120.

Faktor pelaksanaan menempati posisi paling penting dalam menentukan keberhasilan suatu program untuk diwujudkan. Maka dalam proses kegiatannya menurut Bintoro<sup>32</sup> perlu memerhatikan beberapa hal, antara lain:

1. Perlu ditentukan secara jelas siapa atau badan/lembaga mana secara fungsional akan disertai wewenang mengkoordinasi program didalam suatu sektor.
2. Perlu diperhatikan penyusunan program pelaksanaan yang jelas dan baik. Dalam program pelaksanaan itu, dasar prinsip fungsional perlu dituangkan kedalam rangkaian prosedur yang serasi, jelas dan ditaati oleh semua pihak yang terlibat dalam hubungan pelaksanaan program tersebut.
3. Perlu dikembangkan hubungan kerja yang lebih baik, antara lain dalam bentuk badan kerjasama atau suatu panitia kerjasama dengan tanggung jawab dan koordinas yang jelas.
4. Perlu diusahakan koordinasi melalui proses penyusunan anggaran dan pelaksanaan pembiayaan

Dari rumusan diatas, dapat dirangkum bahwa pelaksanaan itu adalah suatu kegiatan dalam proses merealisasikan rencana yang telah ditetapkan sebelumnya, sehingga tujuan dapat tercapai dengan memperhatikan kesesuaian, kepentingan dan kemampuan implemantor dan suatu kelompok sasaran. Dengan demikian, pelaksanaan sebagai suatu kegiatan untuk

---

<sup>32</sup> Bintoro Tjokromidjojo, 2000, *Teori Strategi Pembangunan Nasional*, Gunung Agung, Jakarta, Hlm. 199.

merealisasikan tujuan terhadap sebuah sasaran sehingga suatu pelaksanaan akan mengarah kepada usaha yang sesuai dengan kepentingan masyarakat.

## B. Tinjauan Umum tentang Sertipikat Tanah Elektronik<sup>33</sup>

Digitalisasi dokumen mulai marak diimplementasikan di berbagai bidang, termasuk dokumen sertifikat tanah. Sejak tahun 2021, Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional berkomitmen untuk mengubah sertifikat tanah konvensional menjadi sertifikat tanah elektronik atau dikenal dengan istilah Sertifikat-el. Namun, masih banyak warga negara Indonesia yang bingung tentang penerapan sistem ini, mulai dari cara pendaftaran, bukti keabsahannya, hingga syarat yang harus dipenuhi.

Sertifikat tanah elektronik atau Sertifikat-el adalah sebuah dokumen yang diterbitkan melalui sistem elektronik berbentuk dokumen elektronik. Nantinya, dokumen ini bisa diakses secara *online* melalui perangkat *gadget*, laptop, atau komputer. Dalam Sertifikat-el tersebut, terdapat informasi berupa data pertanahan, data pribadi, dan informasi elektronik lainnya. Lalu, apa yang membedakannya dari dokumen berbentuk fisik atau kertas? Dalam dokumen digital, Anda akan diberikan *hash code*, QR Code, verifikasi keamanan, *single identity*, tanda tangan elektronik, serta ketentuan penggunaan sertifikat-el. Seluruh informasi tersebut dikemas dalam 1 file yang bisa diakses dengan mudah. Jadi, tidak perlu lagi harus mencetak dan menyimpan berlembar-lembar kertas di rumah.

---

33

<https://blog.privv.id/sertifikat-tanah-elektronik/#:~:text=Sertifikat%20tanah%20elektronik%20atau%20Sertifikat.gadget%2C%20laptop%2C%20atau%20komputer.>, di unduh pada tanggal 01 Juni 2024, pukul 17.26 WIB

Tentunya digitalisasi dokumen ini tawarkan sejumlah keunggulan dibandingkan bentuk konvensional seperti yang akan dijelaskan pada pembahasan berikut ini:

### **1. Kemudahan Akses Informasi**

Keunggulan pertama adalah mudahnya pemilik sertifikat untuk mengakses informasi dokumen. Anda akan diberikan QR Code yang di dalamnya berisi link atau tautan langsung ke dokumen elektronik yang dituju. QR Code ini juga mempermudah proses pemberkasan dan mengurangi risiko dokumen tertinggal atau kurang lengkap. Jadi, apabila Anda perlu mengurus berkas pertanahan, Anda tidak perlu khawatir harus kembali ke rumah untuk mengambil dokumen yang kurang. Selain itu, QR Code ini juga bisa dipindai dengan mudah baik oleh Anda maupun petugas bersangkutan. Anda bisa mengirimkannya lewat aplikasi pesan singkat atau media lainnya.

### **2. Keamanan Data Lebih Terjamin**

Dari segi keamanan, dokumen digital tentunya lebih terjamin dan meminimalisasi risiko pemalsuan atau kehilangan dokumen. Dalam sertifikat tanah elektronik sendiri, di dalamnya tercantum informasi seputar kewajiban dan larangan yang dituangkan dalam aspek *right* (hak), *restriction* (larangan), dan *responsibility* (tanggung jawab). Informasi tersebut mengatur terkait hal apa saja yang harus dilakukan oleh pemilik sertifikat, hal yang harus dihindari, serta tanggung jawab dalam menjaga dokumen. Selain itu, sertifikat-el juga menggunakan kode

unik (*hashcode*) yang diterbitkan secara acak oleh sistem elektronik. Kode unik ini berisikan nomor seri unik yang terdiri dari gabungan huruf dan angka. Dengan kata lain, tidak sembarang orang atau organisasi bisa mencetak kode tersebut untuk tujuan tertentu.

Ditambah lagi, sertifikat-el juga mewajibkan pemilik dokumen untuk menggunakan tanda tangan elektronik (TTE). Penggunaan TTE ini bertujuan untuk menghindari pemalsuan tanda tangan yang mengatasnamakan pihak lain. Dalam penggunaan TTE ini, pastikan Anda memiliki TTE tersertifikasi sesuai peraturan dari Kominfo.

### **3. Efisiensi Pemberkasan**

Keunggulan lainnya adalah sertifikat-el sangat efisien untuk pemberkasan atau administrasi dokumen. Berbeda dengan sertifikat konvensional yang memerlukan banyak nomor, seperti Nomor Surat Ukur, Nomor Hak, Nomor Peta Bidang, dan Nomor Identifikasi Bidang. Sertifikat-el hanya menggunakan satu nomor, yaitu NIB (Nomor Identifikasi Bidang) sebagai identitas utama atau tunggal. Jadi, Anda hanya perlu menunjukkan nomor tersebut dan seluruh informasi akan bisa diakses dengan mudah dan cepat.

Selain itu, pemberkasan pun akan lebih efisien karena informasi dalam dokumen digital tersebut sudah padat dan ringkas. Anda tidak perlu lagi harus mengisi formulir atau blanko isian berlembar-lembar.

Berikut ada syarat dan tata cara pendaftaran sertifikat-el yang perlu diperhatikan:

### **Syarat Pendaftaran**

Syarat utama untuk mendaftarkan sertifikat tanah elektronik adalah menyiapkan berkas yang diperlukan, antara lain:

1. Gambar ukur;
2. Peta bidang tanah atau peta ruang;
3. Surat ukur;
4. Gambar denah satuan rumah susun atau surat ukur ruang;
5. Dokumen lain hasil pengumpulan dan pengolahan data fisik.

### **Cara Pendaftaran**

Tata cara pendaftaran sertifikat tanah elektronik adalah sebagai berikut:

1. Pertama, pemohon mengajukan formulir permohonan pelayanan pemeliharaan dan pendaftaran tanah dan menyiapkan berkas;
2. Kemudian, petugas akan menyamakan data dokumen fisik dan yuridis pada buku tanah dengan data yang ada dalam sistem elektronik. Jika tidak sesuai, Kepala Kantor Pertanahan akan melakukan validasi melalui data pemegang hak, fisik, dan yuridis bersangkutan;
3. Setelah itu, penggantian sertipikat-el dicatat pada buku tanah, surat ukur, dan/atau gambar denah satuan rumah susun;
4. Jika sudah tercatat seluruhnya, Kepala Kantor Pertanahan akan menarik sertifikat untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada Kantor Pertanahan;
5. Seluruh warkah akan dipindai atau *scan* dan disimpan dalam pangkalan data (*database*).

## C. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

### 1. Pengertian

Tanah dalam terminology asing disebut dengan Land, Soil (Inggris), Adama (Semit) dan dalam beberapa terminology daerah disebut dengan Siti, Bumi, Lemah (Jawa); Pelemahan (Bali), Taneuh, leumah (Sunda); Petak, Bumi (Dayak); Rai (Tetum). Perbedaan istilah terjadi bukan sekedar karena adanya perbedaan bahasa, namun lebih dari itu karena perbedaan pemaknaan tanah oleh manusia yang menguasai atau menggunakannya.

Tanah yang dulu dipandang dari sudut sosial, yang tercakup dalam lingkup hukum adat, hak ulayat dan fungsisosial, kini mulai dilihat dari sudut ekonomi, sehingga tepat apabila Perserikatan Bangsa-bangsa mensinyalir bahwa saat ini masalahpertanahan tidak lagi menyangkut isu kemasyarakatan tetapi telah berkembang menjadi isu ekonomi.<sup>34</sup>

Bertambahnya kegiatan/aktivitas manusia setiap hari sangat berpengaruh pada pemanfaatan tanah tersebut. Sebutan tanah dapat kita pakai dalam berbagai arti, maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti tersebut digunakan dalam hukum tanah, kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti juridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberibatasan resmi oleh UUPA, dengan demikian bahwa tanah dalam pengertian juridis adalah permukaan bumi ayat

---

<sup>34</sup> Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, 2004, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*: Pustaka Bangsa Press, Medan, hlm. 26

(1), sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar, sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.
- b. Keadaan bumi disuatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, seperti: pasir, cadas, napal, dan sebagainya.<sup>35</sup>

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.<sup>36</sup>

Tanah merupakan sumber daya alam yang bisa mempunyai berbagai bentuk dan ukuran, bisa dilihat sebagai benda merupakan tempat tumbuh bagi tanaman dimana ukurannya adalah subur dan gersang, bisa juga sebagai benda diukur dengan ukuran besar atau isi (volume) misalnya satu ton tanah atau satu meter kubik tanah, dan akhirnya tanah bisa dipandang sebagai ruang muka bumi sesuai Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

---

<sup>35</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, Hlm 18

<sup>36</sup> Wantijk Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm 7.

(selanjutnya disebut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) dimana ukurannya luas, misalnya ha, m<sup>2</sup>, tombak, bahu dan sebagainya. Tanah dalam ukuran luas harus dipakai ditempat dimana tanah berada.

Belakangan ini ada usaha untuk mengganti istilah tanah dalam ukuran luas yang dikenal dengan istilah “lahan”. Usaha ini bertujuan baik, yaitu untuk memperkaya perbendaharaan kata-kata bahasa Indonesia. Akan tetapi tampaknya “lahan” dan “tanah” harus hidup berdampingan, karena istilah yang baru ini tidak akan bisa sepenuhnya mendesak mundur istilah yang lain.

Hal ini disebabkan kata-kata seperti tanah air, tanah tumpah darah, tanah warisan, tanah wakaf, sertifikat tanah telah menjadi istilah baku secara historis maupun secara yuridis, dalam melaksanakan tugas mengemban Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Ada pula akhirnya ini diperkenalkan kata “ruang”, akan tetapi sampai saat ini belum ada yang dengan jelas dan tegas bisa mengatakan apa yang dimaksud dengan “ruang”, kalau bukan tanah permukaan bumi (Pasal 4 Ayat (1) Undang Nomor 5 Tahun 1960). Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (selanjutnya disebut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007) membagi ruang atas ruang daratan (tanah), ruang lautan/perairan dan ruang angkasa.

Berdasarkan pengertian tersebut, tampak bahwa tanah, lahan, dan ruang harus hidup berdampingan, tetapi harus diukung oleh landasan hukum yang benar. Perlu diperhatikan bahwa tanah sebagai ruang, di

samping aspek fisik, mempunyai dua aspek lain yang penting, yaitu hak dan penggunaan.

Pembangunan wilayah adalah usaha yang bertujuan untuk membuat masyarakat sejahtera baik lahir maupun batin yang dilaksanakan di atas wilayah. Wilayah menurut ilmu wilayah adalah satu wilayah administrasi, bisa Propinsi, Kabupaten/Kota atau lainnya. Dengan demikian wilayah juga menyangkut tanah ruang muka bumi dimana pengelolaannya dikaitkan dengan administrasi pemerintahan.

Kebijakan penggunaan tanah di Indonesia dituangkan dalam Pasal 2 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, bahwa tanah itu harus digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan berencana sesuai dengan Pasal 14 dan adanya kewajiban untuk memelihara dan menambah kesuburan tanah yang dipergunakan tersebut.

Pada Pasal 33 (1) UUD 1945, dikatakan bahwa “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari negara termasuk dalam UUPA Pasal 1 ayat (2) memberi wewenang kepada negara untuk: mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan

dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

“Hak” pada hakekatnya adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu (benda/prestasi), sehingga menimbulkan hubungan hukum antara keduanya (hubungan subjek objek). Jadi apabila seseorang memperoleh sesuatu hak atas tanah, maka pada orang tersebut telah melekat kekuasaan atas tanah yang disertai pula dengan kewajiban yang diperintahkan oleh hukum, dan perolehan hak atas tanah pada prinsipnya dapat dibedakan dalam:

1. Perolehan secara originair, yaitu perolehan secara asli, misalnya dengan membuka tanah (okupasi);
2. Perolehan secara derivatif, adalah perolehan karena terjadinya peralihan hak secara yuridis, misalnya jual - beli, tukar - menukar dan lain sebagainya.<sup>37</sup>

Pasal 4 ayat (1) UUPA Menjelaskan bahwa Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung

---

<sup>37</sup> Hapusnya Hak Atas Tanah diakses di [landdiary.blogspot.com/2009/12/hapusnya-hak-atas-tanah.html](http://landdiary.blogspot.com/2009/12/hapusnya-hak-atas-tanah.html).

berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu:

#### 1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain.

#### 2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, HGB untuk mendirikan bangunan, HGU untuk kepentingan pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 Jo 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Contoh: HM, HGU, HGB, HP, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Contoh: Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil.

Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak atas tanah yang bersala dari tanah negara. Contoh: HM, HGU, HGB Atas Tanah Negara, HP Atas Tanah Negara.

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Contoh: HGB Atas Tanah Hak Pengelolaan, HGB Atas Tanah Hak Milik, HP

Atas Tanah Hak Pengelolaan, HP Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA untuk digunakan dimanfaatkan. Menurut Wantjik Saleh, dengan diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum, dimana dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain.<sup>38</sup>

Pasal 22 ayat (2), Pasal 31 dan Pasal 37 UUPA mengatur bahwa terjadinya hak atas tanah salah satunya adalah melalui penetapan Pemerintah. Penetapan Pemerintah tersebut selain dilakukan terhadap obyek tanah yang bukti haknya merupakan hak-hak lama (baik bekas hak Barat maupun bekas Hak Adat) juga dilakukan terhadap obyek tanah yang statusnya berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Isi dari penetapan Pemerintah tersebut adalah pemberian atau penetapan hak atas tanah kepada subyek hak baik perseorangan maupun badan hukum dengan obyek suatu bidang tanah tertentu.

Berdasarkan ketentuan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 pemberian hak atas tanah termasuk dalam kategori pembuktian hak baru. Pembuktian hak baru tersebut didahului dengan suatu penetapan pemberian hak atas tanah dari pejabat yang berwenang

---

<sup>38</sup> WantjikSaleh, Hak Anda Atas Tanah, *op. cit*, hlm. 15

memberikan hak tersebut menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Obyek tanah yang dapat diperlakukan dengan proses pemberian hak dimaksud umumnya adalah atas tanah yang berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1999 jo Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.

Dalam proses penetapan Pemerintah yang wujudnya pemberian/penetapan hak atas tanah tersebut, ada yang diberikan haknya secara langsung semata-mata atas kebaikan Pemerintah tanpa terlebih dahulu didasarkan adanya bukti penguasaan atas tanahnya, juga ada penetapan hak yang terlebih dahulu harus dibuktikan adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya yang merupakan bukti penguasaan atas tanahnya (hak keperdataan), baik yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang maupun pernyataan yang dibuat sendiri oleh orang yang menguasai tanah tersebut apabila sejak awal dialah yang pertama mengerjakan bidang tanah dimaksud.

Penguasaan tanah dapat merupakan permulaan adanya atau diberikannya hak atas tanah, dengan perkataan lain penguasaan tanah

secara fisik merupakan salah satu faktor utama dalam rangka pemberian hak atas tanahnya. Alas hak secara yuridis ini biasanya dituangkan dalam bentuk tertulis dengan suatu surat keputusan, surat keterangan, surat pernyataan, surat pengakuan, akta otentik maupun surat di bawah tangan dan lain-lain.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, alas hak tersebut diberi istilah data yuridis, yakni keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya, dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Secara perdata, dengan adanya hubungan yang mempunyai tanah dengan tanahnya yang dibuktikan dengan penguasaan fisik secara nyata di lapangan atau ada alas hak berupa data yuridis berarti telah dilandasi dengan suatu hak keperdataan, tanah tersebut sudah berada dalam penguasaannya atau telah menjadi miliknya.

Penguasaan atas tanah secara yuridis selalu mengandung kewenangan yang diberikan hukum untuk menguasai fisik tanahnya. Oleh karena itu penguasaan yuridis memberikan alas hak terhadap adanya hubungan hukum mengenai tanah yang bersangkutan.

Apabila tanahnya sudah dikuasai secara fisik dan sudah ada alas haknya, maka persoalannya hanya menindaklanjuti alas hak yang melandasi hubungan tersebut menjadi hak atas tanah yang ditetapkan dan diakui oleh Negara agar hubungan tersebut memperoleh

perlindungan hukum. Proses alas hak menjadi hak atas tanah yang diformalkan melalui penetapan Pemerintah disebut pendaftaran tanah yang produknya adalah sertifikat tanah.

Oleh karena itu alas hak sebenarnya sudah merupakan suatu legitimasi awal atau pengakuan atas penguasaan tanah oleh subyek hak yang bersangkutan, namun idealnya agar penguasaan suatu bidang tanah juga mendapat legitimasi dari Negara, maka harus diformalkan yang dilandasi dengan suatu hak atas tanah yang ditetapkan oleh Negara / Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. AP. Parlindungan menyatakan bahwa :

”Alas hak atau dasar penguasaan atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dapat diterbitkan haknya karena penetapan Pemerintah atau ketentuan peraturan perundang-undangan, maupun karena suatu perjanjian khusus yang diadakan untuk menimbulkan suatu hak atas tanah di atas hak tanah lain (misalnya Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik) dan juga karena ketentuan konversi hak, sedangkan ketentuan pendakuan maupun karena kadaluarsa memperoleh suatu hak dengan lembaga *uitwijzing procedure* sebagaimana diatur dalam Pasal 548 KUH Perdata tidak dikenal dalam UUPA, sungguhpun pewarisan merupakan juga salah satu alashak.”<sup>39</sup>

Dinyatakan juga bahwa dasar penguasaan atau alas hak untuk tanah menurut UUPA adalah bersifat derivative, artinya berasal dari ketentuan peraturan perundang-undangan dan dari hak-hak yang ada sebelumnya, seperti Hak-hak Adat atas tanah dan hak-hak yang berasal dari Hak-hak Barat,<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> AP. Parlindungan, 2003, *Beberapa Masalah Dalam UUPA*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 69- 70

<sup>40</sup> AP. Parlindungan, 2003, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm.

Jadi secara normatif bukti penguasaan atau pemilikan atas suatu bidang tanah yang diterbitkan oleh Pemerintah sebelumnya (dasar penguasaan/alas hak lama) masih tetap diakui sebagai dasar penguasaan atas tanah karena diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku pada masa itu.

Hak-hak Adat maupun Hak-hak Barat yang dijadikan sebagai alas hak tersebut ada yang sudah didaftar pada zaman Hindia Belanda dan ada yang belum didaftar. Pendaftaran hak atas tanah pada waktu itu hanya pada hak-hak atas tanah yang tunduk pada KUH Perdata (BW), sungguhpun ada juga orang-orang pribumi yang mempunyai hak atas tanah yang berstatus Hak-hak Barat selain golongan Eropa dan Golongan Timur Asing termasuk golongan China setelah menyatakan dirinya tunduk pada Hukum Eropa.

Golongan Bumi Putera umumnya tidak ada suatu hukum pendaftaran tanah yang bersifat uniform, sungguhpun ada secara sporadis ditemukan beberapa pendaftaran yang sederhana dan belum sempurna seperti Grant Sultan Deli, Grant lama, Grant Kejuran, pendaftaran tanah yang terdapat di kepulauan Lingga-Riau, di daerah Yogyakarta dan Surakarta dan di lain-lain daerah yang sudah berkembang dan menirukan sistem pendaftaran kadaster. Sebaliknya juga dikenal pendaftaran tanah pajak, seperti pipil, girik, petuk, ketitir, letter Cyang dilakukan oleh Kantor Pajak di Pulau Jawa.

Bukti kepemilikan hak-hak atas tanah yang dapat diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 60 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak, sungguh pun sebagaimana diuraikan di atas bahwa terhadap alas hak dimaksud dapat diproses pendaftaran tanahnya melalui konversi atau pengakuan/penegasan hak atas tanah.

Surat-surat yang dikategorikan sebagai alas hak atau data yuridis atas tanah pada dasarnya merupakan keterangan tertulis mengenai perolehan tanah oleh seseorang, misalnya saja dengan berupa pelepasan hak bekas pemegang hak, pernyataan tidak keberatan dari bekas pemegang hak tentunya setelah ada ganti rugi. Syarat ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang bunyinya "sebelum mengajukan permohonan hak atas tanah, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku."<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Edi Sahputra, 2009, *Tinjauan Hukum Terhadap Pengaturan Penguasaan Dan Penggunaan Tanah Di Kawasan Pantai Studi Di Kecamatan Medan Belawan*, 2009. hlm.133.

Selanjutnya Pasal 18 ayat (2) angka 2 Peraturan tersebut ditentukan bahwa keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik adalah :

- a. Dasar penguasaannya, dapat berupa akta pelepasan kawasan hutan, akta pelepasan bekas tanah milik adat dan surat bukti perolehan tanah lainnya;
- b. Letak, batas-batas dan luasnya; dan
- c. Jenis usaha (pertanian, perikanan atau peternakan)

Dalam hal ini yang termasuk kategori alas hak adalah data yuridisnya yaitu dasar penguasaannya, dapat berupa akta pelepasan kawasan hutan, akta pelepasan bekas tanah milik adat dan surat bukti perolehan tanah lainnya.

Penguasaan tanah tersebut menurut Pasal 1 angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah adalah hubungan antara orang-perorang, kelompok orang, atau badan hukum dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. Setelah ditentukan adanya alas hak atas tanah, maka diatur juga tata cara pemberian/penetapan dari hak atas tanah tersebut, sesuai dengan tuntutan konstitusi dan makna dari Negara Hukum yang menginginkan segala sesuatu yang berkaitan dengan kebijakan dan tindakan pejabat dalam melaksanakan tugas kenegaraan harus didasarkan pada hukum yang berlaku.

Tata cara pemberian/penetapan hak tersebut termasuk dalam kategori aturan formalitas yang harus dijalankan dan dilaksanakan oleh pejabat terkait maupun pihak-pihak yang berkepentingan dengan obyek tanah/lahan yang akan didaftarkan/disertipikatkan.

Aturan formalitas ini penting karena sesuai dengan tuntutan konstitusi dan makna dari Negara Hukum yang menginginkan segala sesuatu yang berkaitan dengan kebijakan dan tindakan pejabat dalam melaksanakan tugas kenegaraan harus didasarkan pada hukum yang berlaku.

Dalam hal pemberian atau penetapan hak atas tanah ini baru dapat diproses haknya apabila diajukan permohonan oleh pemilik tanah dengan melampirkan kelengkapan persyaratan baik tanda identitas maupun alas haknya yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara pemohon dengan tanahnya.

Setelah dibuktikan adanya hubungan hukum atau penguasaan atas tanah yang dimiliki oleh pemohon (subyek hak), maka Pemerintah sebagai pemangku Hak Menguasai Negara yang berwenang melakukan pengaturan dan menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang dengan tanah, melaksanakan tugasnya memformalkan hubungan hukum tersebut dengan memberikan hak-hak atas tanah yang dibuktikan dengan penerbitan keputusan pemberian haknya.

Pemberian hak tersebut, jika dilihat dari ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 termasuk pada kategori pendaftaran

tanah untuk pertama kali, artinya dilakukan terhadap obyek tanah yang sebelumnya belum terdaftar, baik yang dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis maupun secara sporadis.

Secara prosedural, pemberian hak atas tanah yang dikaitkan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 terlebih dahulu dilakukan pengukuran dan pemetaan, kegiatan pengukuran dan pemetaan berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 meliputi : a) Pembuatan peta dasar pendaftaran; b) Penetapan batas bidang-bidang tanah; c) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran; d) Pembuatan daftar tanah dan; e) Pembuatan surat ukur.

Kemudian secara administratif, formalitas dari pemberian hak atas tanah Negara berpedoman Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberiandan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Persyaratan pemberian Hak Milik antara lain mengajukan permohonan tertulis kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan memuat keterangan mengenai identitas pemohon, keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik,<sup>42</sup> dengan dilampiri :

- a. Fotokopi identitas pemohon (Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga untuk perorangan dan Akta Pendirian untuk badan hukum)

---

<sup>42</sup> Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999

- b. Keterangan mengenai tanahnya, yaitu data yuridis (surat-surat bukti perolehan tanahnya atau dasar penguasaan atau alas haknya), data fisik (Surat Ukur/peta pendaftaran dan IMB apabila ada) dan surat lain yang dianggap perlu.
- c. Surat Pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang dimiliki oleh Pemohon.
- d. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB tahun terakhir, sebagai persyaratan tambahan untuk kepentingan penghitungan uang pemasukan dan BPHTB.

Prosedur pemberian / penetapan hak atas tanah tersebut, dimulai dengan pengajuan permohonan yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Khusus untuk Hak Guna Usaha diajukan melalui Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi) setelah melengkapi semua persyaratan yang diperlukan, selanjutnya dilakukan kegiatan sebagai berikut:

1. Pengukuran kadastral atas tanah yang dimohon oleh petugas ukur dari instansi Badan Pertanahan Nasional dengan biaya tertentu yang didasarkan pada luas bidang tanah yang dimohon. Pelaksana pengukuran sesuai dengan kewenangannya, yakni sampai dengan seluas 10 Ha oleh Kantor Pertanahan, seluas 10 – 1000 Ha oleh Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan lebih dari 1000 Ha oleh Badan Pertanahan Nasional RI, hasilnya berupa Surat Ukur atau Peta Pendaftaran Tanah.

2. Berkas permohonan tersebut diperiksa dan diteliti data yuridis dan data fisiknya oleh Panitia Pemeriksaan Tanah “A” (untuk Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dan Hak Pengelolaan) dan Panitia Pemeriksaan Tanah “B”, (untuk Hak Guna Usaha) hasilnya berupa Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah.
3. Apabila berkas permohonan telah memenuhi syarat dan telah diterbitkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah, maka diterbitkan Surat Keputusan tentang Penetapan/pemberian Haknya oleh pejabat yang berwenang.
4. Surat Keputusan Penetapan/Pemberian Hak tersebut disampaikan kepada pemohon. Surat Keputusan tentang Penetapan/Pemberian Haknya tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dan oleh Kantor Pertanahan diterbitkan sertipikat Tanah sesuai jenis haknya untuk selanjutnya diserahkan kepada penerima hak yang bersangkutan.

Terhadap ketentuan formal yang mengatur mengenai prosedur penetapan/pemberian hak atas tanah tersebut telah ada aturan yang menetapkan tentang kepastian persyaratan, waktu penyelesaian dan besarnya biaya yang dituangkan dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Pengaturan Operasional Pelayanan Pertanahan (SPOPP).

Kepastian persyaratan telah diuraikan di atas, kepastian waktu penyelesaian ditempelkan pada papan pengumuman pada Kantor

Pertanahan setempat dan kepastian biaya pelayanan pertanahan telah dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002.

## 2. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Hak menguasai dari Negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA lembaga hukum konkret antara Negara dan tanah Indonesia, yang isi dan tujuannya dalam Pasal 2 ayat 1,2,3 dan 4 sebagai berikut :

- a. Atas dasar kesatuan dalam Pasal 33 ayat 3 undang-undang dasar 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi seluruh rakyat.
- b. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk :
  - 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
  - 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
  - 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi air dan luar angkasa.
- c. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 Pasal ini, digunakan untuk mencapai

sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

- d. Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Pengaturan tentang penggunaan tanah ini, pertama kali dapat dilihat dari ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA menentukan sebagai berikut:

“Hak menguasai negara termaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa;

Dalam hal mengatur dan menyelenggarakan penggunaan tanah tersebut, lebih lanjut diatur dalam Pasal 14 ayat (1) UUPA menentukan bahwa Pemerintah diberikan kewenangan membuat suatu rencana

umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:

- a. Untuk keperluan Negara.
- b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluansuci lainnya sesuai dengan dasar KetuhananYang Maha Esa;
- c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
- d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu; dan,
- e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Dalam memori penjelasan Umum UUPA pada point II angka 8 dinyatakan bahwa untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan negara dalam bidang agraria. perlu adanya suatu rencana (“*planning*”) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan negara : Rencana Umum (“*national planning*”) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (“*regional planning*”) dari tiap-tiap daerah (Pasal 14).

Dengan adanya *planning* itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan Rakyat. Kemudian dalam penjelasan Pasal 14 UUPA ditentukan bahwa mengingat akan

corak perekonomian Negara di kemudian hari di mana industri dan pertambangan akan mempunyai peranan yang penting, maka di samping perencanaan untuk pertanian perlu diperhatikan pula keperluan untuk industri dan pertambangan. Perencanaan itu tidak saja bermaksud menyediakan tanah untuk pertanian, peternakan, perikanan, industri dan pertambangan, tetapi juga ditujukan untuk memajukannya.

Sebagai tindak lanjut dari Pasal 14 UUPA, telah diterbitkan Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang yang telah disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68). Pasal 1 butir 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menjelaskan bahwa Penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang per-orang, kelompok orang atau badan hukum tertentu dengan tanah tertentu sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hubungan hukum tersebut ditunjukkan dengan adanya alat-alat bukti yang ditentukan oleh ketentuan hukum yang ada dan berlaku, baik secara tertulis, pengakuan dan kesaksian pihak lain maupun secara faktual yang ditunjukkan dengan adanya tanda-tanda pada obyek tanahnya, seperti tanda batas bidang tanah berupa patok, parit, pagar atau tanda batas alam seperti jalan, sungai, lembah, bukit, pepohonan dan lain-lain, maupun bentuk penguasaan atau pengusahaan secara fisik di

lapangan. Apabila hubungan hukum tersebut diformalkan atau dilegalisasi oleh Negara, sehingga Negara memberikan dan menentukan kewenangan, kewajiban/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihakinya, maka penguasaan tanah tersebut dapat menjadi hak penguasaan atas tanah.

Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu, juga hak penguasaan atas tanah dapat merupakan hubungan yang konkrit (*subjektief recht*) jika dihubungkan dengan tanah tertentu dan subyek tertentu sebagai pemegang haknya.

Menurut Boedi Harsono, hak-hak penguasaan atas tanah yang dikenal dalam UUPA, dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hirarkhi sebagai berikut :

1. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1).
2. Hak Menguasai dari Negara (Pasal 20).
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (Pasal 3).
4. Hak-hak perorangan:
  - a. Hak-hak atas tanah (Pasal 4):
    - 1) Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara, Hak Pakai, yang diberikan oleh Negara dan Hak Pengelolaan (Pasal 16).

- 2) Sekunder: Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (Pasal 37, 41 dan 53).
- b. Wakaf (Pasal 49)
- c. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Undang-undang No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun)
- d. Hak Jaminan Atas Tanah:
- e. Hak Tanggungan (Pasal 23, 33, 39 dan 51)
- f. Fidusia (Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985).

### 3. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada Pasal 4 ayat (1) dan (2) mengemukakan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan perorangan, kelompok maupun badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberikan wewenang untuk memanfaatkan dan mempergunakannya yang langsung berhubungan dengan tanah itu, dengan batasan UUPA dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi lainnya.

Sehubungan dengan hak atas tanah diatas, maka di tuangkan secara mengkhusus mengenai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut

hasil utang dan hak lain yang tidak termasuk dalam hak diatas. Untuk lebih lengkapnya akan dijabarkan sebagai berikut.

(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah:

- a. hak milik;
- b. hak guna-usaha; .
- c. hak guna-bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak sewa ;
- f. hak membuka tanah ;
- g. hak memungut- hasil- hutan;
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 Jo 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 macam yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Contoh: HM, HGU, HGB, HP, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Contoh: Hak Gadaai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.<sup>43</sup>

Menyangkut dengan hak-hak atas tanah maka, kita perlu mengkaitkannya dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, makna “dikuasai” oleh negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus “dimiliki” secara keseluruhan oleh Negara, tetapi pengertian “dikuasai” itu membawa wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk tingkatan tertinggi.<sup>44</sup>

1. Mengatur dan menyelenggarakan tanah untuk penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air, dan ruang angkasa di atas tanah itu;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum antara orang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa di atas tanah itu.

Segala sesuatu yang disebutkan di atas itu dengan tujuan untuk mencapai kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur, walaupun demikian tidak secara keseluruhan dari tanah

---

<sup>43</sup> Hak-hak atas tanah menurut UUPA dan PP. No. 40/1996 di akses di [hasyimsoeka.blogspot.com/.../hak-hak-atas-tanah-menurut-uupa-dan-pp/40/1996](http://hasyimsoeka.blogspot.com/.../hak-hak-atas-tanah-menurut-uupa-dan-pp/40/1996).

<sup>44</sup> G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Bineka Cipta. Jakarta. Hlm 2.

tersebut melekat apabila sudah memiliki hak atas permukaan tanah. Dalam UUPA hak atas tanah tidak meliputi pemilikan kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi di bawahnya.

Boedi Harsono mengemukakan bahwa berdasarkan penjelasan dalam Pasal 8 UUPA disebutkan karena hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi, maka wewenang-wewenang yang bersumber dari padanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung dalam tubuh bumi, air dan runag angkasa. Oleh karena itu maka pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri. Ketentuan ini merupakan pangkal bagi perundang-undangan pertambangan dan lain-lainnya.

#### **1. Hak Milik**

Dalam berbagai literatur di defenisikan berbagai bentuk dan sudut pandang mengenai hakmilikatas atas tanah. Hak milik sebagai salah satu hak yang melekat dalam menjadikannya selalujadi kajian yang serius dalam penentuan dan pembentukan pokok-pokok hak suatu benda. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial Pasal 20UUPA.Sifat kuat dan terpenuhi berarti yang paling kuat dan paling penuh, berarti pula bahwa pemegang hak milik atau pemilik tanah itu mempunyai hak untuk berbuat bebas, artinya boleh mengasingkan tanah miliknya

kepada pihak lain dengan jalan menjualnya, menghibahkan, menukarkan dan mewariskannya.

“Turun temurun” artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya sudah meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. “Terkuat”, artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah dihapus. “Terpenuhi”, artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu benda dengan leluasa dan untuk berniat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm. 1

Dengan dikuasainya suatu benda berdasarkan hak milik, maka seseorang pemegang hak milik diberikan kewenangan untuk meguasainya secara tenteram dan untuk mempertahankannya terhadap siapapun yang bermaksud untuk mengganggu ketenteramannya dalam menguasai, memanfaatkan serta mempergunakan benda tersebut.

Pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam peraturan pemerintah Nomor 38 tahun 1963. Ini berarti selain warga Negara Indonesia tunggal, dan badan-badan yang ditunjuk dalam peraturan pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Terdiri Dari:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Negara Bank);
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 No. 139);
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Agama.

d. Badan-badansosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria Setelah Mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.<sup>46</sup>

## 2. Hak Pakai

Hak pakai menurut Pasal 41 UUPA hak yang diberikan Negara untuk digunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjiansewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanahnya, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan asas dan ketentuan Undang-undang Pokok Agraria.

Dalam hal misalnya bagi kedutaan-kedutaan dapat diberikan hak pakai, jadi pemakaian tanahnya bukan dalam rangka perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah dan lain sebagainya, hak pakai ini dapat berlaku sepanjang tanahnya dipergunakan untuk itu. Pemberian hak pakai dapat dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa yang berupa apapun. Akan tetapi, tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan. Yang dapat mempunyai hak pakai menurut

---

<sup>46</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2008, "*Hak-hak Atas Tanah*". Kencana Prenada Media Group. Jakarta. Hlm 45

Pasal 39 PP. Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah;
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial;
- e. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- f. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Tentang pengalihan hak pakai, menurut Pasal 54 PP.Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah sepanjang mengenai tanah yang langsung dikuasai pengalihannya kepada pihak lain haruslah seizin pejabat yang berwenang, sedang hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, apabila memungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan dengan pemilik tanahnya.

### **3. Hak Pengelolaan**

Di dalam praktek dikenal pula adanya hak pengelolaan yang bersumber pada UUPA, dimana perumusan mengenai hak pengelolaan tersebut dituangkan dalam PP. Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Pasal 1 ayat (3) sebagai berikut:

“Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya”

Tanah yang langsung dikuasai oleh negara yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang sesuai PMDN No. 6 Tahun 1972 jo. No. 5 Tahun 1973 dan perundang-undangan lainnya yang berlaku;
- d. Menerima uang pemasukan dan/atau uang wajib tahunan”.

Seperti dengan hak-hak atas tanah yang lain dimana hak-hak tersebut dapat habis karena sesuatu hal, maka hak pengelolaan juga habis karena:

- a. Dilepaskan oleh pemegang haknya;
- b. Dibatalkan karena tanahnya tidak dipergunakan sesuai pemberian haknya;
- c. Dicabut oleh Negara untuk kepentingan umum;
- d. Karena berakhir jangka waktunya

Disamping penguasaan tanah negara dengan hak pengelolaan, dapat juga merupakan dasar untuk menyelenggarakan perusahaan tanah oleh daerah-daerah dan instansi-instansi lain. Pada umumnya tanah-tanah yang diberikan dengan hak pengelolaan itu merupakan tanah-tanah bangunan yang sudah dimatangkan sendiri oleh penerima hak.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Tanah**

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>47</sup> Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>48</sup>

Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan

---

<sup>47</sup> Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Raja Grafindo. Jakarta, hlm. 17.

<sup>48</sup> Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hlm. 18

ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.<sup>49</sup>

## **E. Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional**

### **1. Definisi Badan Pertanahan Nasional.**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada awalnya dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden.

### **2. Tugas Badan Pertanahan Nasional**

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam melaksanakan

---

<sup>49</sup> Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 3

tugasnya untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi yaitu:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 20 Tahun 2015

### 3. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam mengemban tugas sebagai instansi vertikal tetap melaksanakan tugas-tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yang perlu mewujudkan konseps kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu. Dalam rangka mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem Pertanahan Nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR tersebut diatas selanjutnya dikeluarkanlah Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Kebijakan tersebut dilakukan dalam rangka percepatan pembangunan nasional dan daerah, dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia yang meliputi penyusunan rancangan undang-undang, penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan rancangan undang-undang tentang hak atas tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.

Adapun kewenangan yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Pasal 1 Keppres Nomor 34 Tahun 2003 dalam rangka mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional

yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan Tap MPR Nomor IX/MPR/2001 yaitu melakukan percepatan di bidang:<sup>51</sup>

- a. Penyusunan Rancangan Undang-undang penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Rancangan Undang-undang tentang Hak Atas Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.
- b. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi:
  - 1) Penyusunan basis data tanah-tanah aset negara/pemerintah daerah diseluruh Indonesia;
  - 2) Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah, yang dihubungkan dengan e-commerce dan e-payment;
  - 3) Pemetaan kadasteral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan landreform dan pemberian hak atas tanah;

Pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistem informasi geografi dengan

---

<sup>51</sup> Keppres Nomor 34 Tahun 2003, Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, Pasal 1.

mengutamakan penetapan zona sawah beririgasi dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.

## **F. Sertifikat Elektronik sebagai Bukti Hak Kepemilikan Tanah Perspektif**

### ***Maqasid Asy-Syari'ah***

Berdasarkan terminologi Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) dan Peraturan Pemerintah No. 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (PP PSTE), Pasal 1 ayat (2) bahwa Transaksi Elektronik adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan menggunakan Komputer, jaringan Komputer, dan/atau media elektronik lainnya.

Kalimat “dilakukan dengan menggunakan Komputer, jaringan Komputer, dan/atau media elektronik lainnya” memiliki maksud bahwa sistem elektronik dalam sertifikasi elektronik ditujukan untuk mewujudkan modernisasi pelayanan dibidang pertanahan. Sistem tersebut menyebutkan bahwa proses yang dilakukan dalam sertifikat elektronik dilakukan secara digital dengan menggunakan komputer ataupun media elektronik. Konsep tersebut sejalan dengan adanya Permen yang mengatur kembali tentang Sertifikat Tanah yang tadinya seperti buku atau majalah menjadi sebuah sertifikat tanah elektronik, yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanaha Nasional No. 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Adanya peraturan ini bertujuan meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat. Serta

mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik.<sup>52</sup>

Penerapan sertifikat tanah elektronik pada mulanya akan dimulai di dua kota, yaitu Jakarta dan Surabaya. Kedua kota tersebut akan menjadi pilot projek program peralihan sertifikat elektronik. Namun penerapan sertifikat tanah elektronik menuai polemik dari berbagai pihak sehingga melalui rapat bersama Komisi II DPR dan Menteri ATR/BPN, pemberlakuan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik ditunda.

Berdasarkan penjelasan tersebut, dari perspektif hukum Islam peneliti menganalisis dengan menggunakan teori maqasid asy-syari'ah sebagaimana yang telah dijelaskan, bahwa tujuan diberlakukannya hukum, yaitu untuk kemaslahatan umat manusia. Kemaslahatan yang dimaksud disini, yaitu upaya menjaga tujuan syar,i dalam lima hal yakni memelihara agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta. Segala hal yang dapat mewujudkan maksud tersebut dinyatakan sebagai maslahat, sedangkan segala hal yang menghalangi tercapainya maksud tersebut dianggap sebagai mafsadat. Islam merupakan agama yang sangat memperhatikan perlindungan untuk tiap-tiap individu, yakni melalui perlindungan untuk semua urusan individu yang bersifat materiil maupun moril.<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> Jogloabang, "Permen ATR BPN 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik", <https://www.jogloabang.com/ekbis/permen-atr-bpn-1-2021-sertifikat-elektronik>, Akses 01 Juni 2024, pukul 17.38.

<sup>53</sup> Nur Chamid, 2010, *Jejak Langkah dan Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, cet. ke-1 Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 280.

Untuk mewujudkan dan memelihara kelima unsur ini, al-Syātibi membagi kepada tiga tingkat, yaitu *daruriyyat*, *hajiyyat*, dan *tahsiniyyat*. Pengelompokan ini didasarkan pada kebutuhan dan skala prioritas.<sup>54</sup> (1) *Daruriyyat*. *Al-daruriyyat* (primer) merupakan sesuatu yang amat diperlukan dalam kehidupan keagamaan dan keduniaan manusia dalam arti apabila itu tidak ada, maka rusaklah kehidupan manusia dan akan menimbulkan siksaan di akhirat kelak. Jika kemaslahatan itu tidak ada, maka akan terjadi ketidak stabilan, kerusakan, dan kesengsaraan di dunia dan akhirat. *Daruriyyat* dimaksudkan untuk memelihara lima unsur pokok dalam kehidupan manusia.<sup>55</sup> Menurut al-Syatibi lima hal yang termaksud dalam golongan ini, yakni memelihara agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta. Setiap ayat hukum apabila diteliti akan ditemukan alasan pembentukannya yang tidak lain adalah untuk memelihara lima pokok tersebut.<sup>56</sup>

Jika ditinjau dari penerapan sertifikat tanah berbentuk elektronik, maka hal ini merupakan bentuk klaim hak milik atas harta yang dimiliki, yaitu berupa tanah. Keadaan tersebut dipengaruhi perkembangan teknologi di mana pengubahan bentuk sertifikat tanah yang berupa buku atau majalah menjadi bentuk digital yang diharapkan mampu mengoptimalkan pelayanan di bidang pertanahan.

Tujuan adanya sertifikat tanah elektronik selain untuk mempermudah bagian pelayanan di bidang pertanahan juga mempermudah pada pemilik

---

<sup>54</sup> M. Ali Rusdi Bedong, 2014, *Implementasi Maqāṣid Al-Mukallaf Terhadap Pelaksanaan Hukum Islam*, Rajawali Pers, Depok, hlm. 61.

<sup>55</sup> Asafri Jaya Bakri, 1996, *Konsep Maqāṣid asy-Syarī'ah Menurut al-Syātibi*, cet. ke-1, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 72.

<sup>56</sup> Satria Effendi dan M. Zein, 2017, *Uṣūl Fiqh*, cet. ke-7, Kencana, Jakarta, hlm. 213.

tanah. Hal tersebut dikarenakan dengan adanya sertifikat elektronik ini akan meminimalisir hilangnya sertifikat kertas dari kejadian tindakan kejahatan, seperti pencurian. Manfaat lain dari sertifikat elektronik bagi pemilik tanah, yaitu bisa diakses kapanpun ketika sedang diperlukan pada waktu yang tidak direncanakan.

Disisi lain, lemahnya sistem keamanan sertifikat elektronik menimbulkan kekhawatiran terjadi peretasan yang mengakibatkan kebocoran data penting masyarakat, sehingga bisa disalah gunakan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab misalnya oleh peretas (hacker). Dimana apabila ada pihak lain yang memegang salinan sertifikat tanah dalam bentuk fisik amatlah vital, terutama saat terjadi sengketa. Dari sisi hukum, rakyat berhak menyimpan sertifikat asli yang telah diterbitkan, hak ini tidak boleh dihapus. Problemnya adalah banyak yang menilai bahwa Sertifikat elektronik, warkah tanah dan lain-lain dalam bentuk elektronik seharusnya menjadi sistem pelengkap saja yang bertujuan memudahkan data base tanah di Kementerian. Adanya dokumen elektronik seharusnya hanya menjadi data penyokong bila sertifikat yang dalam bentuk fisik rusak atau hilang digitalisasi bukan bersifat menggantikan hak rakyat atas sertifikat asli.

Adapun jika dikaitkan dengan kebijakan pemerintah yang termuat dalam Pasal 16 ayat (3) yang berbunyi, Kepala Kantor Pertanahan menarik Sertifikat untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada Kantor Pertanahan. Maka dapat ditafsirkan bahwa dengan diberlakukannya sertifikat elektronik sebagai bukti hak kepemilikan atas

tanah, maka sertifikat atas tanah yang telah ada sebelumnya (berbentuk kertas) akan diamankan oleh pemerintah dengan disimpan di lembaga yang berwenang terkait pertanahan guna melindungi dokumen-dokumen penting tersebut agar tidak terjadi lagi penggandaan untuk disalah gunakan oleh pihak-pihak yang bertanggung jawab. Oleh sebab itu, dari sisi kemaslahatan tujuan tersebut adalah untuk melindungi harta dalam konteks ini, yaitu hak kepemilikan atas tanah, sehingga memberikan jaminan, perlindungan dan kepastian hukum bagi pemilik tanah.

(2) *Hajiyyat*. *Hajiyyat* merupakan sesuatu yang diperlukan oleh manusia untuk menghilangkan kesukaran dan menghindari diri dari kesempitan dalam hidup.<sup>57</sup> Apabila hal tersebut diabaikan, maka mukalaf akan menemui kesulitan dalam hidupnya, namun tidak sampai membahayakan kehidupannya. Keputusan pelaksanaan sertifikasi tanah berbentuk elektronik adalah keputusan yang dapat dikategorikan sebagai *hajiyyat*, karena keputusan tersebut merupakan upaya pemerintah terhadap banyaknya kekhawatiran yang muncul akibat permasalahan tanah. Dimana tujuan dari kebijakan perubahan sertifikat konvensional menjadi sertifikat elektronik memang ditujukan untuk memberikan kemanfaatan yang jauh lebih baik, khususnya bagi pemilik tanah agar lebih menjamin kepastian hukum dan juga perlindungan hukumnya meskipun sampai saat ini pemerintah juga sedang melakukan revisi terhadap peraturan tentang sertifikat elektronik guna menyesuaikan dengan kehendak-kehendak rakyat

---

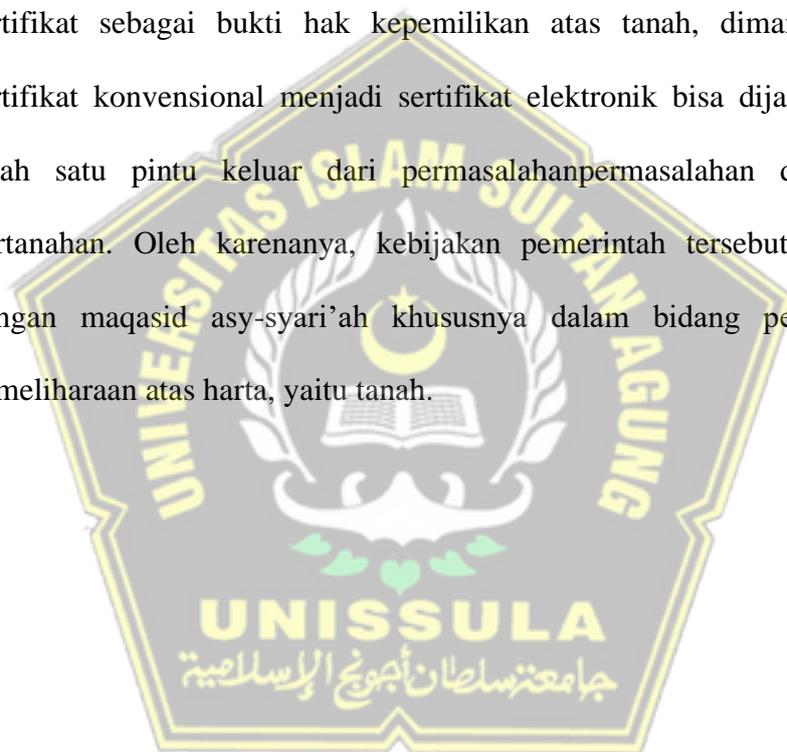
<sup>57</sup> M. Ali Rusdi Bedong, Implementasi Maqāsid Al-Mukallaf Terhadap Pelaksanaan Hukum Islam, 61.

agar dalam proses pelaksanaannya nanti menjadi efektif, efisien dan membawa kemaslahatan.

(3) Tahsiniyyat. Makna al-tahsiniyyat yakni mengambil sesuatu yang terbaik dari yang baik. Hal tersebut dimaksudkan agar dapat melakukan yang terbaik dalam menyempurnakan pemeliharaan lima unsur pokok kehidupan manusia. Jika ditinjau dari al-tahsiniyyat yakni mengambil sesuatu keputusan yang terbaik dari suatu keadaan, maka keputusan perubahan sertifikat konvensional menjadi sertifikat elektronik, sebagaimana yang diatur dalam Permen ATR/BPN No. 1 tahun 2021 tentang sertifikat tanah elektronik adalah suatu bentuk keputusan yang terbaik. Keputusan yang diambil diharapkan akan memberikan hasil yang bermanfaat bagi kemaslahatan semua pihak. Dimana pemerintah diharuskan mengevaluasi kembali jaminan perlindungan hukum, kepastian hukum dan juga kemanfaatan hukum, serta keadilan hukum terkait pertanahan dengan membuat kebijakan terkait perubahan sertifikat konvensional menjadi sertifikat elektronik, sebagaimana yang diatur dalam Permen ATR/BPN No. 1 tahun 2021 tentang sertifikat tanah elektronik, mengingat risikonya perlindungan dan kepastian hukum pada sertifikat konvensional, sehingga diharapkan melalui kebijakan yang baru, maka akan lebih optimal dalam menjaga hak-hak rakyat khususnya dalam bidang tanah, yaitu sebagai bukti hak kepemilikan atas tanah.

Dari penjelasan tersebut, maka dapat dipahami bahwa tujuan diberlakukannya hukum (maqasid asy-syari'ah) adalah mewujudkan kemaslahatan, dimana apabila melihat tingkatan pembagian masalah dapat

dikategorikan menjadi daruriyyat, hajiyyat, dan tahsiniyyat. Keputusan penerapan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik ini termasuk pada tingkatan daruriyyat. Karena dalam hal ini, penerapan sertifikat tanah elektronik di Indonesia bertujuan untuk meng-upgrade perlindungan hukum, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum dari sertifikat sebagai bukti hak kepemilikan atas tanah, dimana perubahan sertifikat konvensional menjadi sertifikat elektronik bisa dijadikan sebagai salah satu pintu keluar dari permasalahan-permasalahan dalam bidang pertanahan. Oleh karenanya, kebijakan pemerintah tersebut telah sesuai dengan maqasid asy-syari'ah khususnya dalam bidang penjagaan atau pemeliharaan atas harta, yaitu tanah.



### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi

Seiring dengan perkembangan kehidupan manusia dan masyarakat, ditandai dengan pesatnya pertumbuhan jumlah penduduk, arus modernisasi yang ditandai dengan kecanggihan transportasi, komunikasi dan informasi, kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat pula. Fenomena itu tidak bisa dielakkan atau dihindari termasuk oleh masyarakat yang hidup di pedesaan. Manusia berlomba-lomba dalam menguasai tanah seiring dengan semakin bernilainya tanah secara ekonomis.<sup>58</sup>

Pendaftaran tanah secara elektronik sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021, mulai dari proses pendataan awal, hingga penerbitan secara elektronik sertifikat, dilakukan secara digital dan disusun dalam database di kementerian. Validasi atau verifikasi juga dilakukan secara digital. Unsur-unsur yang membentuk isi dokumen elektronik tersebut merupakan identitas pemilik haknya, serta data fisik dan yuridis tanah tersebut. Terbentuknya sistem digital pertanahan database diharapkan dapat memudahkan pengecekan dan pemeliharaan autentikasi data.<sup>59</sup>

---

<sup>58</sup> Arifin Bur and Desi Apriani, 2017, "Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah," *UIR Law Review* 1, no. 2 hlm. 127-36.

<sup>59</sup> Firdo Lingga, 2023, The Application of Legal Certainty on Electronic Certificates in Indonesian Agrarian Law, *Jurnal Daulat Hukum* Volume 6 No. 4, Unissula, hlm. 317-318

Beleid peraturan digitalisasi sertipikat tanah untuk diterapkan di Indonesia yang diteken sejak 12 Januari lalu, kini ramai diperbincangkan khalayak. Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN, Sofyan Djalil mengeluarkan aturan itu melalui Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Dalam Peraturan Menteri ini dijelaskan surat tanah elektronik akan menggantikan surat tanah fisik, termasuk penggantian buku tanah, surat ukur atau gambar denah. Sertipikat Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el ini diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik dengan bubuhan tanda tangan elektronik sebagai alat verifikasi.

Regulasi keamanan sertifikat tanah digital di Indonesia saat ini tertuang dalam Beleid yang sudah diteken pemerintah yaitu Permen ATR/BPN 1/2021. Keamanan pada sertifikat tanah digital yang tercantum dalam Permen tersebut adalah berupa terdapatnya kode unik/Hashcode disertai dengan adanya QR Code atau kode yang berisi data terenkripsi yang digunakan untuk mengakses informasi langsung Dokumen Elektronik melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian. Selain itu, terdapat tanda tangan elektronik yang sudah disertifikasi oleh Balai Sertifikasi Elektronik. Kemudian, berdasarkan Pasal 3 Ayat (3) Permen ATR/BPN 1/2021 menyatakan bahwa seluruh data, informasi dan/atau dokumen elektronik disimpan pada pangkalan data sistem elektronik.<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Sertipikat Elektronik, Permen ATR/BPN No.1 Tahun 2021, BN Tahun 2021 No.12, Ps.3 ayat (3).

Pangkalan data elektronik menimbulkan adanya pro dan kontra. Banyak masyarakat atau para ahli yang meragukan pangkalan data sistem elektronik tersebut, yang dapat berpotensi mengalami peretasan. Salah satunya diungkapkan oleh Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Djoko Widhyolaksono, yang mengingatkan bahaya sertifikat tanah dalam bentuk digital karena dapat hilang sekejap dan dapat sangat merugikan pemiliknya.<sup>61</sup> Hal tersebut menjadi persoalan ketika pemerintah menerapkan kebijakan menggunakan instrumen yuridis yang diduga berpotensi merugikan rakyat. Apakah terdapat perlindungan hukum yang diberikan kepada rakyat, khususnya jika instrumen yang digunakan adalah peraturan yang berbentuk *Beleid*. Peraturan yang berbentuk *Beleid* itu lebih dekat pada produk diskresi karena mengeluarkan sebuah keputusan yang tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. *Beleid* hanya berfungsi sebagai bagian dari operasional penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan. Karenanya tidak dapat mengubah ataupun menyimpangi peraturan perundang-undangan.<sup>62</sup>

Kepastian hukum yang diberikan oleh negara ini terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Berkaitan dengan perlindungan dan kepastian hukum dari hak atas tanah ini wajib untuk di daftarkan sebagai alat bukti yang kuat.

---

<sup>61</sup> Irma Devita, Permasalahan Sertifikat Tanah Elektronik, diakses dari <https://irmadevita.com/2021/permasalahan-sertifikat-tanah-elektronik/>, diakses pada 7 Juni 2024, jam 11.52 WIB.

<sup>62</sup> Eric dan Wening Anggraita, 2021, Perlindungan Hukum atas Dikeluarkannya Peraturan Kebijakan (*Beleidsregel*), *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, Vol.7, No.1, hlm.474.

Pendaftaran tanah sebagai tahap pertama warga negara Indonesia untuk mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum memiliki definisi yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Di dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, dan Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menetapkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Sebagai tujuan utama dari pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan Sertifikat hak atas tanah. Dengan adanya Sertifikat maka pemegang hak atas tanah memperoleh alat bukti yang kuat atas tanahnya, karena didalam Sertifikat itu tercantum mengenai data yuridis

dan data fisik mengenai tanah. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan.

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

Tercantum dalam Pasal 1 ayat (7) definisi dari Sertifikat adalah: “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 diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan pejabat yang menandatangani Sertifikat, adalah:<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> Reynaldi A. Dilapanga, 2017, “Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960,” *Lex Crimen* 6, no. 5 hlm. 137–44

1. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, Sertifikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
2. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual (perseorangan), Sertifikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
3. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat masal, Sertifikat ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Suatu Sertifikat dapat dikatakan berkekuatan hukum tentunya apabila telah dilegalkan oleh pejabat yang berwenang. Hal yang membuat terjadinya sengketa kecenderungan terjadi apabila para pihak saling menyalahi dan berseteru dalam memperebutkan suatu hak atas tanah. Secara umum, sengketa hak atas tanah terjadi dimulai pada saat proses awal pembuatan Sertifikat, yaitu pada saat pengukuran tanah.<sup>64</sup>

Beleid sertifikat tanah elektronik dinilai melanggar sejumlah aturan yang lebih tinggi. Beberapa di antaranya yaitu seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terkait pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 terkait HGU, HGB dan Hak Pakai, serta Undang-Undang Pokok Agraria. 23 Terutama yang menjadi sorotan adalah nomenklatur Pasal 16 Ayat (3) Permen ATR/BPN 1/2021 yang menyebutkan bahwa sertifikat fisik

---

<sup>64</sup> Abdul Muthallib, 2020, "Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum," *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan, Dan Ekonomi Islam* 12, no. 1, hlm. 21– 43, <https://doi.org/10.32505/jurisprudensi.v12i1.1673>

yang disatukan dengan buku tanah akan disimpan dan menjadi warkah pada kantor pertanahan.

Hal ini bertentangan dengan peraturan di atasnya yang sudah disebutkan sebelumnya, karena seharusnya sertifikat fisik tetap menjadi hak pemilik dan fungsi dari sertifikat elektronik hanya sebagai pelengkap dari pangkalan data pertanahan. Jadi, diperlukan suatu harmonisasi instrumen hukum terkait dengan sertifikat tanah elektronik, agar terciptanya suatu kepastian hukum. Dengan demikian, dilakukannya harmonisasi instrumen hukum juga sesuai dengan teori dari Lawrence M. Friedman yang menyebutkan bahwa perlu dilakukannya harmonisasi dan orientasi pada tatanan sistem hukum nasional yang meliputi Substansi Hukum (*Legal Substance*), Struktur Hukum (*Legal Structure*) dan Budaya Hukum (*Legal Culture*).<sup>65</sup>

Dalam hal keamanan data sertifikat tanah elektronik, teknologi Blockchain dapat menjadi suatu solusi atas potensi permasalahan yang akan timbul di kemudian hari. *Blockchain* adalah buku besar tetap dan saling terbagi untuk memfasilitasi pencatatan transaksi aset dalam jaringan bisnis. Aset dalam ini dapat berwujud maupun tidak berwujud seperti hak intelektual, paten, hak cipta, dan merek. Teknologi Blockchain yaitu teknologi yang digunakan pada basis data terdistribusi, lalu pada data yang telah terdistribusi, akan tercatat dan disimpan serta dibagikan pada setiap anggota yang telah terhubung pada satu jaringan tersebut.<sup>66</sup> Dalam

---

<sup>65</sup> Lawrence M. Friedman, 2001, *Hukum Amerika: Sebuah Pengantar*, Tatanusa, Jakarta,

<sup>66</sup> Rina Candra Noorsanti, 2018, Heribertus Yulianton dan Christophorus Hadiono, *Blockchain Teknologi Mata Uang Kripto (Cryptocurrency)*. *Prosiding SENDI\_U Ke-4*, Universitas Stikubank, Semarang, hlm. 3017

menjalankan fungsinya, data yang telah masuk atau tercatat akan diverifikasi dengan konsensus mayoritas peserta yang telah tergabung pada sistem.<sup>67</sup> Dapat dikatakan seluruh entitas yang memiliki nilai yang dapat dilacak dan diperjualbelikan dalam jaringan Blockchain.<sup>68</sup> Jadi, Blockchain merupakan sistem enkripsi yang terdesentralisasi sehingga keamanan dan transparansi data dari sertifikat tanah elektronik dapat terjamin. Dalam hal ini menyebabkan sulitnya untuk memanipulasi atau melakukan pemalsuan data dan informasi yang telah dimasukkan ke dalam jaringan.

Dalam perkembangan zaman tentunya pemerintah Indonesia membuat kebijakan dalam modernisasi pelayanan terutama di bidang pertanahan salah satunya pendaftaran tanah secara elektronik yang menimbulkan produk akhir yaitu Sertifikat hak atas tanah secara elektronik serta di tahun 2020 Indonesia memiliki kasus pandemic covid 19 yang mengharuskan pemerintah menerapkan kebijakan pembatasan sosial berskala besar hal ini tentu saja menjadi hambatan terhadap banyak hal seperti pendaftaran hak atas tanah dan berbagai hambatan yang lain karena pandemic covid 19. Hambatan inilah yang menginspirasi pemerintah untuk menerapkan Sertifikat elektronik terhadap hak atas tanah yang ditandai dengan keluarnya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik yang

---

<sup>67</sup> Michael Crosby, dkk, 2016, Blockchain Technology: Beyond Bitcoin, Applied Innovation Review, No.2, hlm. 8.

<sup>68</sup> Muhammad Usman Noor, 2020, Implementasi Blockchain di Dunia Kearsipan: Peluang, Tantangan, Solusi, Atau Masalah Baru?, Khizanah al-Hikmah: *Jurnal Ilmu Perpustakaan, Informasi, dan Kearsipan*, Vol.8, No.1, hlm.87.

selanjutnya disebut dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021.

Definisi dari Sertifikat elektronik tercantum dalam Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 : “Sertifikat Elektronik yang selanjutnya disebut Sertifikat-el adalah Sertifikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik”.

Sertifikat elektronik sekiranya telah memenuhi standar tersebut sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik Pasal 1 Angka 1 sampai 5 yang mengatur mengenai sistem elektronik, dokumen elektronik, data, pangkalan data dan tanda tangan elektronik. Adapun keadaan yang diterangkan pada kegiatan pendaftaran tanah melalui sistem elektronik ini paparkan dalam bentuk dokumen bentuk gambar ukur, gambar ruang, peta bidang tanah, peta ruang, surat ukur, gambar denah, surat ukur ruang, dan Sertifikat dalam bentuk dokumen elektronik.

Sertifikat elektronik tentunya dalam bentuk data yang dihimpun menjadi satu dalam satu base yang berada di BPN kabupaten kota Se-Indonesia yang menjadi sorotan saat ini adalah terkait dengan keamanan yang menjadi keterkhawatiran terbesar dari masyarakat akan sistem yang mudah di bobol atau di-hack, menurut data *cyber* Bareskrim Polri tercatat pada tahun 2020 sebanyak 1.300 akun Pemerintah dan lembaga negara telah diretas hal ini tentu saja menimbulkan kepanikan didalam masyarakat karena seperti yang

kita tahu Indonesia tidak lepas dari bayang-bayang sengketa tanah yang masih dalam persidangan di pengadilan lalu bagaimana Sertifikat elektronik dapat dikatakan sebagai bukti autentik jika masuk ke ranah hukum perdata sampai proses peradilan jika terjadi sengketa.

Selain itu saat ini penyampaian informasi dan komunikasi yang berupa transaksi elektronik dalam hal ini berupa Sertifikat elektronik dalam proses pembuktian dan kekuatannya sebagai alat bukti yang sah atau autentik bertujuan untuk mengetahui sejauh mana kekuatan dari Sertifikat elektronik di dalam prosedur pembuktian penguasaan hak atas tanah.<sup>69</sup>

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bekasi mendapatkan nilai yang sempurna dalam penilaian Indeks Kepuasan Masyarakat (IKM) dan Indeks Persepsi Anti Korupsi (IPAK) Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, pada periode Bulan September 2022.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, mengatakan, Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi berhasil mendapatkan apresiasi dari masyarakat dengan menorehkan nilai sempurna dari dua indeks penilaian dengan kategori Sangat Baik.

“Iya dengan hasil penilaian yang dilakukan oleh masyarakat, tentunya merupakan bentuk usaha dan dedikasi seluruh pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dalam memberikan pelayanan yang prima. Kita terus

---

<sup>69</sup> Basri Mulyani, Hairul Maksum, dan Johan, 2021, “Pembangunan Kesadaran Hukum Masyarakat Melalui Desa Sadar Hukum Di Kabupaten Lombok Timur,” *JURIDICA: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani* 2, no. 2, hlm. 104–15, <https://doi.org/10.46601/juridica.v2i2.190>

melakukan berbagai inovasi pelayanan pertanahan untuk memudahkan masyarakat dalam mengurus sertifikat tanahnya,”

Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi mendapatkan nilai Indeks Kepuasan Masyarakat (IKM) sebesar 98,07/100 dan Indeks Persepsi Anti Korupsi (IPAK) sebesar 98,46/100. Adapun mekanisme penilaian didapatkan dari hasil survey yang dilakukan oleh masyarakat secara langsung melalui *scan barcode* yang tersedia di ruang lingkup pelayanan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Jadi nantinya hasil penilaian ini juga akan tembus ke database di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Sehingga apa yang menjadi penilaian ini merupakan proyeksi sebaik apa pelayanan yang kita terapkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.

Disamping inovasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dalam hal jumlah Sertifikat tanah yang siap terbit berjumlah **798.324** dimana hal ini bukan jumlah yang sedikit di tingkat kabupaten yang sangat berkembang pada saat ini tentu saja dapat memudahkan digitalisasi Sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi karena hampir semua bidang tanah di Bekasi sudah memiliki Sertifikat.<sup>70</sup>

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik menimbulkan banyak kontroversi di kalangan masyarakat maupun petugas yang melaksanakan. Apabila ditinjau dari kebutuhan masyarakat yang hampir semua aktivitas dilakukan secara digital maka penerapan Sertifikat elektronik

---

<sup>70</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Darman Satia Halomoan Simanjuntak, SH. MH, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, pada tanggal 04 Juni 2024, pukul 11.30 wib

ini adalah hal yang sangat baik di terapkan namun harus di tinjau kembali bagaimana urgensinya dengan melakukan wawancara terhadap pihak-pihak terkait penerapan Sertifikat elektronik ini.

Pelayanan pendaftaran tanah ke arah elektronik sebenarnya sudah dirancang sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Pasal 35 ayat (5), (6) dan (7) menentukan bahwa:

secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikro film. Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikro film mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditanda tangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Bentuk dan cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen tersebut dalam ayat (1) dan (2) Pasal 35 ini, demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm ditetapkan oleh Menteri”

Artinya, bahwa BPN telah mulai untuk mempersiapkan diri dalam pemberian pelayanan pendaftaran tanah berbasis elektronik.<sup>11</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 sebagai pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah mengalami dua kali perubahan. Permen ATR/Ka BPN No. 7 Tahun 2019 sebagai perubahan kedua dalam Pasal 163A mengatur bahwa buku tanah disimpan secara elektronik dengan bentuk basis data dalam Sistem Elektronik dan dapat dicetak dengan menggunakan Daftar Isian Buku Tanah. Peraturan ini juga sudah mengatur tentang dokumen elektronik dan Sertifikat elektronik (Pasal 178A dan Pasal 192A).<sup>71</sup>

---

<sup>71</sup> Ibid.

Diawal Tahun 2021 Pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik yang sangat baik untuk modernisasi di dalam bidang pelayanan terutama pendaftaran tanah terutama dalam 2 tahun terakhir Indonesia ikut terdampak pandemi covid 19 yang membatasi aktivitas masyarakat secara langsung atau aktivitas fisik meskipun hal ini belum di implementasikan di Badan Pertanahan Nasional.

Sertifikat Analog yang telah dilaksanakan sejak dahulu masih banyak masalah baik dari pendaftaran pertama kali maupun kegiatan pemeliharaan data yang sudah terdaftar di kantor pertanahan kota/kabupaten, penulis dalam hal ini melihat banyak permasalahan yang ada di lapangan.

Minimnya kepastian hukum atas tanah selalu menimbulkan sengketa di tiap wilayah Indonesia. Sengketa terjadi di berbagai lapisan masyarakat bahkan antar instansi dengan masyarakat maupun antar instansi yang satu dengan instansi yang lain. Hal tersebut menyiratkan bahwa tanda bukti hukum atas kepemilikan tanah berupa Sertifikat tanah tersebut sangat penting. Sertifikat tanah yang ada tidak sebanding dengan luas tanah indonesia, ini menandakan bahwa masih adanya tanah-tanah yang memiliki Sertifikat atau tidak didaftarkan.

Permasalahan tersebut misalnya rusaknya Sertifikat hak atas tanah yang disebabkan karena kerusakan tidak disengaja akibat bencana alam ataupun kerusakan karena kertas yang termakan usia maupun tersobeknya Sertifikat karena kecerobohan pemegangnya, sehingga tidak bisa terpakainya atau

terbacanya Sertifikat tersebut. Selain rusaknya Sertifikat masalah lain yang dihadapi pemegang Sertifikat adalah hilang yang tidak diketahui keberadaannya, sehingga hal tersebut sangat merugikan pemegang hak atas tanah. Penerbitan Sertifikat pengganti karena hilang ini tidak jauh berbeda dengan penerbitan Sertifikat hak atas tanah maupun penerbitan Sertifikat pengganti karena rusak.<sup>72</sup>

Teknologi memang telah mendorong untuk lebih mudah memberikan pelayanan secara cepat, mudah dan praktis. Sebetulnya BPN dalam masa pandemi Covid – 19 telah memberikan layanan pertanahan di empat bidang pelayanan pertanahan yang berbasis elektronik, yaitu layanan Hak Tanggungan Elektronik, informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), pengecekan Sertifikat tanah, dan pembuatan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT), yang sudah berlaku di seluruh wilayah Kantor Pertanahan di Indonesia.

Namun untuk layanan Sertifikat tanah elektronik masih ada kendala karena adanya reaksi pro dan kontra di masyarakat, sehingga harus ditunda. Kegiatan pendaftaran tanah nantinya akan diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik. Dokumen Elektronik adalah setiap informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan dan/atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi

---

<sup>72</sup> Muhammad, Rachman, and Hastri. 2021, "Problematika Penerbitan Sertipikat Pengganti Di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar." *Rechtmatig: Jurnal Hukum Tata Negara*. hlm. 14-25

yang dimiliki makna art atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahami.

Data yang di dapatkan oleh peneliti melalui wawancara terstruktur bersama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi yaitu bapak Darman Satia Halomoan Simanjuntak, SH.,MH, dalam **urgensi penerapan Sertifikat elektronik di wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi di sambut positif karena penerapan Sertifikat secara elektronik ini.**<sup>73</sup>

Penerapan Sertifikat Secara Elektronik ini juga diharapkan kedepan dapat memudahkan petugas kantor pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah baik itu pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data pertanahan karena penerapan Sertifikat secara elektronik ini menggunakan teknologi tinggi sehingga dapat memangkas waktu dalam pendaftaran tanah dan juga mengurangi resiko kantor pertanahan dalam menyimpan buku tanah yang asli menjadi rusak karena usia maupun karena faktor faktor lain karena dalam peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat elektronik pada Pasal 3 ayat (3) yaitu : “Seluruh Data, informasi dan/atau Dokumen Elektronik disimpan pada Pangkalan Data Sistem Elektronik”. Dalam Pasal ini menjelaskan bahwa kedepan semua data yang berkaitan dengan Sertifikat Secara Elektronik di simpan dalam Pangkalan Data Sistem Elektronik dimana pastinya tingkat keamanannya pasti selalu dijaga dengan baik oleh tim *cyber* baik dari pemerintah Indonesia untuk memberikan kepastian hukum terhadap masyarakat maupun Badan Pertanahan Nasional

---

<sup>73</sup> Wawancara dengan Darman Satia Halomoan Simanjuntak, SH.,MH, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, pada tanggal 03 Juni 2024, pukul 11.15 wib

sebagai subjek yang berkaitan dengan penerapan Sertifikat Secara Elektronik selain itu masyarakat di Kabupaten Bekasi juga terbantu berkaitan dengan praktis, hemat biaya, dan efisien dalam waktu.

Sebanyak 48 Sertifikat Hak Pakai Kementerian/Lembaga yang berada di wilayah administrasi Kabupaten Bekasi, resmi diserahkan kepada 9 Satuan Kerja Kementerian/Lembaga oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, Darman Satia Halomoan Simanjuntak.

Penyerahan sertifikat dilakukan bersama Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Provinsi Jawa Barat, Tavianto Noegroho dan Direktur Pengaturan Tanah Pemerintah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Sri Pranoto.

Darman mengatakan, sebagai upaya dalam mempercepat pendaftaran bidang tanah di Indonesia tidak hanya berlaku untuk tanah milik masyarakat, tetapi juga mencakup aset Barang Milik Negara. Kegiatan ini diharapkan akan menciptakan momentum positif yang akan menjadi tonggak awal yang baik, yang akan terus dijaga dan ditingkatkan di masa yang akan datang.

"Selain itu, inisiatif ini akan memberikan dasar yang kuat untuk pengelolaan yang efisien dan berkelanjutan terhadap aset berupa tanah yang dimiliki oleh satuan kerja baik di Kementerian ataupun lembaga di daerah,"

Pada acara tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi mendapatkan apresiasi berupa pemberian Piagam Penghargaan atas pencapaian yang luar biasa oleh Kantor Wilayah DJKN Provinsi Jawa Barat sebagai Kantor

Pertanahan tercepat dalam proses penyelesaian target Program Sertifikasi BMN Berupa Tanah pada tahun anggaran 2023.

Dalam sambutannya, Kepala Kantor Wilayah DJKN Provinsi Jawa Barat, Tavianto Noegroho menjelaskan, bahwa ada semangat kolaborasi yang luar biasa dalam mencapai target di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. "Iya saya memberikan apresiasi setinggi-tingginya untuk Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi atas kerja samanya, tekad dan semangatnya sehingga menjadi yang tercepat pertama di Jawa Barat," katanya.

Senada dengan itu, Direktur Pengaturan Tanah Pemerintah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Sri Pranoto juga mengharapkan, Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi bisa menjadi contoh dan panutan untuk kantor pertanahan lainnya yang ada di Provinsi Jawa Barat untuk dapat menyelesaikan target dengan cepat. "Apresiasi setinggi-tingginya kepada jajaran Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi atas semangat spartannya dapat menyelesaikan target sertifikasi ini. Dengan target nasional saat ini baru mencapai 50 persen, kami memerlukan kerja sama yang kuat antara kantor pertanahan, DJKN, para satuan kerja terkait, dan pemerintah daerah.

Dalam penjelasan lebih lanjut menurut penuturanya penerapan Sertifikat elektronik ini sangat membantu dalam modernisasi dan digitalisasi dari kegiatan pertanahan terutama berkaitan dengan pendaftaran tanah meskipun menurutnya 20% dari urgensi penerapan Sertifikat elektronik ini adalah sebuah tantangan baru yang memaksa para petugas di lapangan maupun

masyarakat untuk beradaptasi dengan peraturan yang baru serta tata cara yang baru dalam kegiatan pendaftaran tanah. Kata memaksa dalam hal ini menuju arah yang lebih baik karena hukum berkembang mengikuti perkembangan zaman masyarakat dan menyesuaikan kebutuhan dari masyarakat maka menurut kesimpulan penulis dari hasil wawancara terstruktur dengan ketiga narasumber di atas seharusnya penerapan Sertifikat secara elektronik pada Badan Pertanahan Nasional ini dapat dilaksanakan secepat mungkin dengan penyesuaian dan beriringan dengan program dari Menteri ATR/BPN Marsekal TNI (Purn.) Dr. (H.C.) Hadi Tjahjanto, S.I.P. Dimana targetnya pada tahun 2025 seluruh tanah di Indonesia harus ada Sertifikat melalui program PTSL<sup>74</sup>

**Urgensi penerapan sertipikat tanah secara elektronik pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi** dapat dilaksanakan mengingat penerapan Sertifikat tanah secara elektronik untuk membuat praktis, hemat biaya, efisiensi waktu, baik bagi Petugas Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten maupun masyarakat serta dalam penerapan Sertifikat tanah secara elektronik ini diharapkan dapat mengatasi masalah-masalah terkait bidang pertanahan seperti Sertifikat ganda maupun untuk mengurangi Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme.

**Menurut penulis, urgensi penerapan sertipikat tanah secara elektronik pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi dianalisa menggunakan teori kepastian hukum bahwa dalam hal**

---

<sup>74</sup> Masya Ruhlessin Famely, "Seluruh Tanah Sudah Harus Disertifikatkan pada Tahun 2025," Kompas.com 2022, <https://www.kompas.com/properti/read/2022/06/17/114000421/seluruh-tanah-sudah-harusdisertifikatkan-pada-tahun-2025>. (diakses: 13 Oktober 2022)

penerapan peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik harus menjamin kepastian hukum dalam hal Penerapan Sertifikat Elektronik di Badan Pertanahan Nasional.

## **B. Kelemahan dalam Implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi**

Kemajuan teknologi informasi dan komunikasi dengan munculnya komputer dan internet telah mendorong komputerisasi dalam proses pendaftaran tanah. sisi baik dari penerapan teknologi ini adalah untuk meningkatkan produktivitas dan efisiensi, karena selama ini masih menggunakan sistem berbasis kertas dalam operasionalnya, secara otomatis memerlukan biaya yang cukup besar, sulit untuk menyimpan dan mengambil dokumen tanah dan juga memerlukan waktu yang lama, bahkan dalam beberapa kasus dokumen tanah tidak ditemukan. Sistem elektronik adalah sebuah keniscayaan untuk jaman modern saat ini, namun untuk menjamin dan tidak mengurangi kepastian hukum hak atas tanah, maka kajian secara komprehensif dan holistik, baik secara yuridis dan teknis terhadap sertipikat elektronik perlu dilakukan.

Dasar hukum lahirnya keberadaan pelayanan pertanahan sertipikat tanah elektronik adalah Permen ATR/Ka BPN Nomor1 Tahun 2021. Dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri tersebut mendefinisikan sertipikat elektronik adalah “Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik”. Jadi hasil kegiatan pendaftaran tanah diterbitkan

dalam bentuk dokumen elektronik. Pengertian dokumen elektronik disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 yaitu:

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

Kemudian yang menjadi pertanyaan mengapa judul Peraturan Menteri tersebut “sertipikat elektronik”, bukan “sertipikat tanah elektronik” atau “pendaftaran tanah secara elektronik”, karena pemberian judul Peraturan Menteri tersebut terlalu umum. Sementara itu, Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik dan Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan dan Sistem Transaksi Elektronik, memberikan pengertian yang sama, yaitu:

“sertipikat yang bersifat elektronik yang memuat tanda tangan elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam transaksi elektronik yang dikeluarkan oleh penyelenggara sertifikasi elektronik”.

Ketentuan dalam Pasal 147 dan Pasal 175 Poin 3 Undang-Undang Cipta Kerja terkait dengan perbuatan hukum badan/pejabat dalam membuat Keputusan Tata Usaha Negara. Namun dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara mensyaratkan keputusan dalam bentuk tertulis, bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Dalam Undang-Undang tersebut tidak menyebutkan keputusan berbentuk elektronik. untuk menerapkan dan

menghadirkan keputusan berbentuk elektronik ke dalam pengadilan, dilakukan dengan mencetak hasil tangkapan layar (*screen capture*) dan menyajikannya dalam bentuk hard file.

Sertipikat tanah pada substansinya ialah salinan buku tanah dan surat ukur yang telah disatukan dan diberikan kepada yang berhak sebagai surat tanda bukti hak. Sertipikat tanah merupakan produk akhir dari semua proses pendaftaran tanah, maka persoalan bentuk sertipikat tidak menjadi persoalan, baik dalam bentuk analog/fisik kertas, elektronik maupun virtual. Hal yang terpenting adalah seluruh kegiatan pendaftaran tanah dengan menggunakan sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik.

Kedudukan Peraturan Menteri sebagai dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik kurang tepat, karena dalam banyak kasus sengketa tanah di pengadilan pemerintah kalah disebabkan karena regulasi pengaturannya terlalu rendah. Seyogyanya pengaturannya minimal dalam bentuk peraturan pemerintah atau merevisi terlebih dahulu Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, kemudian aturan secara teknis diatur dalam Peraturan Menteri. Namun demikian, sertipikat elektronik merujuk sumber hukumnya adalah Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik dan Undang-Undang Cipta Kerja memang tidak menjadi persoalan, karena hanya mengatur tentang sertipikat elektronik. Di sisi lain, sumber hukum utama dalam pendaftaran tanah adalah Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksananya.

Merevisi Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah merupakan keniscayaan yang bertujuan untuk mengsinkronisasi dan harmonisasi regulasi mengenai sertipikat elektronik, diantaranya: Pertama, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (tanah belum terdaftar), seperti “pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan Sertipikat, penyajian data fisik, data yuridis, dan penyimpanan daftar umum dan dokumen” dengan menggunakan sistem elektronik. Kedua, pemeliharaan data pendaftaran tanah (untuk tanah telah terdaftar), jika ada perubahan pada data fisik atau data yuridis wajib didaftarkan. Perubahan data yuridis seperti “Lelang: Kutipan risalah lelang, pewarisan, akta penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi, putusan pengadilan atau penetapan hakim, blokir, sita, perkara, perubahan nama pemegang hak, keputusan pemberian perpanjangan jangka waktu hak, hapusnya hak atas tanah dan HM Sarusun”. Perubahan data fisik seperti “pemisahan, pemecahan, penggabungan bidang tanah”. Maka perubahan-perubahan ini dilakukan penggantian sertipikat analog menjadi sertipikat-el menjadi dokumen elektronik, kemudian sertipikat analog ditarik untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah serta dilakukan alih media (*scan*) disimpan pada Pangkalan Data.<sup>75</sup>

Pemerintah memahami ketidaksempurnaan dari Peraturan Menteri sertipikat elektronik tersebut, karena sumber hukum yang digunakannya. Sumber hukum ialah di mana tempat atau asal peraturan hukum diambil atau

---

<sup>75</sup> Wahyudi, J. 2012, “Dokumen Elektronik Sebagai Alat Bukti Pada Pembuktian di Pengadilan.” *Perspektif*, 17 no. 2, hlm. 118-126

gunakan sebagai norma/nilai tertentu berasal. Ketidaktepatan ditunjukkan dengan terbit belakngan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pasal 84 Peraturan Pemerintah tersebut mengatur Pendaftaran Tanah Secara Elektronik. Pilihan pengaturan pendaftaran tanah dengan menambah dan menggabungkan dengan obyek yang lain merupakan pilihan jangka pendek, untuk mengakomodasi Peraturan Menteri yang telah terlebih dahulu terbit.

Kedudukan Peraturan Menteri merupakan salah satu jenis peraturan perundang-undangan, Peraturan Menteri diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan 2 (dua) syarat yaitu “diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan”. merujuk pada dasar pertimbangan (konsideran) Peraturan Menteri mengacu pada Undang-Undang Poko-Poko Agraria dan peraturan pelaksanaannya serta peraturan perundang-undangan terkait Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik dan Undang-Undang Cipta Kerja. Maka dapat disebut bahwa Permen sertipikat-el dibentuk atas dasar perintah peraturan yang lebih tinggi, yang menunjukkan dasar dasar wewenang dari menterimenteri sebagai pembantu Presiden yang mempunyai wewenang tertentu dalam pemerintahan. Kementerian ATR/BPN membidangi urusan pemerintahan bidang pertanahan dan tata ruang. Oleh karena itu, dapat dirumuskan bahwa Kementerian ATR/BPN memiliki wewenang atributif yaitu wewenang yang telah ditetapkan atau mengikuti

ketentuan sebagaimana disebut dalam konsideran dan mengingat dalam Peraturan Menteri sertipikat elektronik tersebut.

Dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 semata-mata bukan hal yang dilakukan secara sembrono, peraturan tersebut dikeluarkan memang bertujuan untuk tahap persiapan yaitu bisa dilaksanakannya proses uji coba terlebih dahulu. Untuk melakukan proses uji coba ada beberapa syarat yang dibutuhkan yaitu basis pijakan terlebih dulu sekaligus agar bisa mendapatkan izin dari Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN) dan juga agar mendapatkan rekomendasi dari Kementerian Komunikasi dan Informatika (Kemenkominfo), maka dari itu Kementerian ATR/BPN memang harus mengeluarkan peraturan tersebut.

Pada tahap uji coba pelaksanaan sertipikat tanah elektronik ini tidak akan diberlakukan kepada tanah masyarakat umum, melainkan pelaksanaannya hanya terbatas pada Barang Milik Negara (BMN), aset-aset Badan Usaha Milik Negara (BUMN), berbagai perusahaan atau sektor swasta skala besar. Dan untuk lokasi kantor pertanahan yang akan menerapkan pemberlakuan sertipikat elektronik dalam tahap uji coba ini hanya di beberapa kota saja. Selanjutnya kementerian ATR/BPN menargetkan program kebijakan sertipikat elektronik ini sudah mulai diterapkan hingga 5 (lima) tahun ke depan.

Pertimbangan kementerian ATR/BPN terhadap lokasi pemilihan beberapa kantor pertanahan adalah karena masalah infrastruktur, sarana,

prasarana, serta *public awreness*. Di Indonesia masalah infrastruktur ini menjadi polemik lawas yang tak kunjung usai, karena memang sejatinya ketidakmerataan infrastruktur ini terlihat jelas ketimpangannya di berbagai wilayah.

Sisi keamanan dan privasi data merupakan masalah yang sangat sensitif dalam pengembangan digitalisasi di era modern saat ini. Terkait dengan sertipikat tanah fisik yang akan diganti dengan sertipikat elektronik pun juga begitu, seiring dengan masyarakat Indonesia yang semakin melek teknologi maka perhatian dan kekhawatiran terhadap sistem keamanan menyebabkan banyak timbulnya keraguan di hati masyarakat. Dalam hal keamanan ini, kementerian ATR/BPN mengklaim bahwa sistem yang akan digunakan dijamin mumpuni. Di sisi lain ada beberapa kalangan masyarakat yang mengaitkan keamanan digitalisasi sertipikat elektronik ini dengan kasus e-KTP yang sempat viral akibat isu kebocoran data pribadi, dikarenakan Indonesia saat ini masih mengalami darurat kebocoran data.

Setelah ditelusuri lebih mendalam bahkan sistem keamanan berlapis yang diklaim oleh pihak kementerian ATR/BPN tersebut masih dalam angan-angan. Karena sistem keamanan yang akan digunakan oleh kementerian ATR/BPN masih berada dalam tahap perancangan dan pengembangan dengan bekerjasama dengan bank dunia (World Bank) dan Melbourne University Australia. Perancangan dan pengembangan system tersebut juga dalam pengawasan Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN) dan ditargetkan agar pusat data pertanahan bisa mendapatkan sertifikat ISO 27001.

Usaha dari Kementerian ATR/BPN untuk mendapatkan sertifikasi ISO 27001 ini patut diapresiasi publik, karena untuk mendapatkannya harus memenuhi beberapa persyaratan wajib dan untuk hal tersebut umumnya menggunakan jasa konsultan keamanan informasi. Namun hingga saat ini publik masih belum mengetahui apakah kementerian ATR/BPN sudah berhasil tersertifikasi ISO 27001 untuk sistem keamanan digitalisasinya, hal tersebut berdampak pada kekhawatiran masyarakat dan semakin minimnya kepercayaan publik terkait transisi sertipikat tanah fisik ke sertipikat tanah elektronik.

Nantinya penulis berharap dalam Pasal-Pasal Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 ada tambahan dan lampirannya tidak hanya memuat bentuk dokumen elektronik terkait gambar ukur, gambar ruang, peta bidang, surat ukur, gambar denah, akan tetapi juga ditambah atau dimuatnya penjelasan terkait sistem keamanannya, manajemen resikonya, hal-hal terkait tindak lanjut apabila terjadi system error atau human error, dan bagaimana pertanggungjawabannya dari instansi terkait. Dalam hal ini penulis menekankan bahwa pihak kementerian ATR/BPN harus menjamin dan berani bertanggung jawab penuh serta menanggung segala resiko apabila terjadi kesalahan dari sistem keamanannya.

Permasalahan agraria di Indonesia merupakan masalah klasik yang tak kunjung selesai, hal ini akibat dari tata kelola sistem dan kelalaian pihak pertanahan di masa lalu. Pada masa sekarang pun juga begitu, masalah yang lalu tak bisa diselesaikan dengan baik dan tuntas, ditambah lagi munculnya

masalah-masalah baru di sektor pertanahan. Secara umum, masalah pertanahan di Indonesia ini diakibatkan oleh beberapa faktor, yaitu:

1. Peraturan yang kurang mumpuni untuk menghadapi tantangan masalah pertanahan di era global.
2. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap dalam memberantas inti masalah di beberapa kasus sengketa tanah.
3. Data tanah yang tidak akurat dan bahkan banyak terjadi kekeliruan.
4. Transaksi tanah yang keliru.
5. Ulah pemohon hak dan oknum pertanahan yang sengaja melakukan kecurangan dengan mencari -mencari celah dari peraturan yang ada.
6. Adanya penyelesaian sengketa dari instansi lain, sehingga timbul tumpang tindih kewenangan.

Adapula faktor lainnya diluar faktor-faktor hukum diatas, yaitu:<sup>76</sup>

1. Nilai ekonomis tanah yang tinggi
2. Kesadaran masyarakat makin meningkat
3. Tanah tetap, penduduk bertambah banyak
4. Kemiskinan
5. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas untuk menyelesaikan sengketa tanah.

Dikarenakan faktor-faktor diatas maka segudang masalah pertanahan di Indonesia makin menumpuk dan tidak terselesaikan hingga sekarang. Apabila dilihat dari subjeknya (pihak yang bermasalah) sengketa tanah ini bisa terjadi

---

<sup>76</sup> Eko, Supriyadi Bambang. 2013. *Hukum Agraria Kehutanan; Aspek Hukum Pertanahan dalam Pengelolaan Hutan Negara*. Raja Grafindo Persada. Jakarta, Hlm. 135

antara masyarakat dengan masyarakat, antara masyarakat dengan pemerintah dan antar instansi pemerintah. Namun apabila dilihat dari objeknya, maka bisa penulis simpulkan beberapa kasus pertanahan di Indonesia seperti sengketa batas-batas tanah, kasus tumpang tindih atau tanah bersertifikat ganda, kasus sengketa kawasan hutan, kasus sengketa kawasan pertambangan, kasus penyerobotan tanah-tanah perkebunan yang telah dibawah dengan hak guna usaha, lalu kemudian ada kasus tanah ekspartikelir, selanjutnya terkait putusan pengadilan terhadap sengketa tanah yang tidak bisa dilaksanakan.

Kelemahan dalam implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi ialah kurangnya sarana yang ada, ketidakhadiran petunjuk teknis bagi petugas BPN, dan tidak terpenuhinya kualitas sumber daya petugas BPN.

**Menurut penulis, kelemahan dalam implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi dianalisa menggunakan teori sistem hukum** menunjukkan faktor-faktor penghambatnya antara lain adalah tahap uji coba yang kurang terekspos, aspek keamanan yang belum terjamin, dana anggaran yang kurang, masih banyaknya masalah pertanahan yang belum tuntas, adanya kesenjangan digital di masyarakat serta masih banyaknya tanah yang tidak terdaftar secara nasional.

**C. Seharusnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik ini dapat berlaku secara efektif dan efisien pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi.**

Perkembangan teknologi memiliki banyak pengaruh terhadap kehidupan sehari-hari sehingga menyebabkan ketergantungan pada teknologi itu sendiri. Perkembangan teknologi yang hadir pun pada akhirnya menuntut baik individu maupun organisasi untuk melakukan transformasi salah satunya adalah transformasi digital. Transformasi digital dapat didefinisikan sebagai proses yang bertujuan untuk meningkatkan suatu organisasi dengan membawa perubahan signifikan dalam karakteristiknya melalui pengenalan teknologi informasi, komputer, komunikasi dan konektivitas.<sup>77</sup> Transformasi digital pada umumnya diartikan sebagai perubahan yang mempengaruhi teknologi digital yang dipakai dalam semua aspek kehidupan manusia. Transformasi digital juga merupakan suatu bentuk strategi yang dilakukan oleh suatu organisasi agar dapat tetap bertahan di tengah ancaman dan tantangan akibat perubahan yang disebabkan oleh perkembangan teknologi yang semakin berkembang. Transformasi digital adalah penggunaan teknologi digital secara radikal agar meningkatkan kinerja perusahaan.<sup>78</sup>

Pemerintah dalam hal ini penyelenggara layanan publik harus ikut serta dalam trend Transformasi Digital. Sektor Publik dalam hal ini layanan pemerintahan tidak boleh kalah dengan sektor privat. Transformasi digital

---

<sup>77</sup> N. I. Putri, 2021, Teknologi Pendidikan Dan Transformasi Digital Di Masa Pandemi COVID-19, *Jurnal ICT : Information Communication & Technology*, Vol. 20, No. 1, hlm. 45

<sup>78</sup> George Westerman, Didier Bonnet, & Andrew McAfee, 2015, Leading Digital: Turning Technology into Business Transformation', *Choice Reviews Online*, Vol. 52. No. 6, hlm.3197

sektor publik merupakan proses pengembangan dan penerapan teknologi informasi dan komunikasi yang bertujuan untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas layanan publik serta meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan. Transformasi digital pemerintah memiliki beberapa keuntungan, antara lain:<sup>79</sup>

1. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pelayanan publik Layanan publik selanjutnya dapat diakses secara online sehingga proses pelayanan menjadi lebih cepat dan efisien. Contohnya, proses pengajuan permohonan dokumen seperti Sertipikat Tanah, KTP, SIM, atau paspor dapat dilakukan secara online tanpa harus datang ke kantor layanan publik. Hal ini akan menghemat waktu, biaya, dan tenaga bagi masyarakat serta meningkatkan efisiensi dan efektivitas pelayanan publik.
2. Meningkatkan transparansi dan akuntabilitas pemerintah Informasi dan data publik dapat diakses secara online dan transparan. Hal ini memungkinkan masyarakat untuk mengawasi dan memonitor kinerja pemerintah serta memastikan bahwa pemerintah bertanggung jawab atas kebijakan dan keputusan yang diambil.
3. Meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan Transformasi digital sektor publik memungkinkan masyarakat untuk berpartisipasi dalam proses pembangunan melalui aplikasi dan platform yang tersedia. Contohnya, masyarakat dapat memberikan masukan dan

---

<sup>79</sup> Kurnia Rheza Randy Adinegoro, 2023, Dampak Transformasi Digital Hak Tanggungan Terhadap Penerima Layanan Di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, Tesis, Universitas Gadjah Mada, hlm. 22.

saran melalui aplikasi yang disediakan pemerintah atau melalui media sosial.

4. Meningkatkan daya saing negara Transformasi digital pemerintah juga dapat meningkatkan daya saing negara dalam era globalisasi. Negara yang mampu menerapkan teknologi informasi dan komunikasi dalam pelayanan publik dan proses pembangunan akan lebih efisien dan efektif sehingga dapat meningkatkan daya saing negara di tingkat global.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Kementerian ATR/BPN) sebagai yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan, melakukan langkah proaktif, merespon kemajuan zaman dengan transformasi digital. Transformasi digital Kementerian ATR/BPN adalah jawaban dari konsep digital melayani, Konsep digital melayani merupakan visi dan strategi Pemerintah Republik Indonesia dalam memanfaatkan e-government.<sup>80</sup>

Transformasi digital juga merupakan upaya untuk mengubah sistem pengelolaan dan pelayanan pertanahan secara digital atau elektronik. Transformasi digital ini meliputi pengolahan data, pendaftaran tanah, penilaian objek pajak, sertifikasi, dan penyimpanan data dalam bentuk digital. Dengan transformasi digital, Kementerian ATR/BPN dapat meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akurasi dalam pengelolaan dan pelayanan pertanahan. Hal ini akan meningkatkan produktivitas dan kualitas pelayanan sehingga dapat mempercepat proses pembangunan dan

---

<sup>80</sup> Kurnia Rheza Randy Adinegoro, 2023, Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan : Hak Tanggungan Elektronik Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang, *Jurnal Administrasi Publik*, Vol. 19, No. 1, hlm. 36.

meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, transformasi digital Kementerian ATR/BPN sangat penting dilakukan dan perlu terus ditingkatkan.

Salah satu fokus yang dilakukan adalah digitalisasi sertipikat hak atas tanah dengan nama sertipikat elektronik. Kementerian ATR/BPN telah mengembangkan sertifikasi elektronik untuk mempercepat proses pendaftaran tanah dan sertifikasi. Sertifikasi elektronik ini memungkinkan proses pendaftaran tanah dan sertifikasi dapat dilakukan secara online dan lebih efisien. Sistem pendaftaran tanah di seluruh dunia telah mengalami proses modernisasi melalui pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi.

Sertipikat hak atas tanah yang sebelumnya dilakukan secara konvensional saat ini ditransformasi menjadi secara elektronik. Sebuah pencapaian penting dalam modernisasi sistem pendaftaran tanah yang ditunjukkan dengan memastikan akses publik ke pendaftaran tanah online dan menerapkan infrastruktur untuk proses pendaftaran elektronik.

Pendaftaran tanah secara elektronik merupakan konsekuensi yang tak terhindarkan dari kemajuan teknologi informasi dan komunikasi, sebagaimana dibuktikan oleh beberapa negara. Indonesia sendiri, penerapan sertipikat tanah elektronik didasarkan pada Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat tanah elektronik. Sertipikat tanah elektronik adalah sertipikat tanah yang diterbitkan dalam bentuk elektronik. Sertipikat tanah elektronik bertujuan untuk memudahkan dan

mempercepat proses pengurusan sertipikat tanah serta meminimalisir risiko kehilangan dan pemalsuan sertipikat tanah.

Sertipikat tanah elektronik diterbitkan melalui Sistem Administrasi Badan Pertanahan Nasional yang dioperasikan oleh Kementerian ATR/BPN. Sertipikat tanah elektronik memiliki keunggulan yaitu dapat diakses secara online dan dapat dicetak ulang dengan mudah. Untuk mendapatkan sertipikat tanah elektronik, pemilik tanah harus mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan setempat dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh Kementerian ATR/BPN.

Peralihan dari sertipikat konvensional ke sertipikat tanah elektronik dimaksudkan untuk mengurangi jumlah sengketa properti, sengketa, dan tuntutan hukum mengenai pertanahan.<sup>81</sup> Meskipun sertipikat tanah elektronik memiliki banyak keuntungan, namun masih ada beberapa kekhawatiran terkait keamanan dan keaslian dokumen elektronik. Oleh karena itu, Kementerian ATR/BPN telah memperkuat sistem keamanan dan melindungi sertipikat tanah elektronik dari pemalsuan.

Pelayanan publik elektronik di bidang pertanahan pertama kali dilaksanakan pada tahun 1997 melalui program Komputerisasi Kantor Pertanahan (LOC), kemudian berganti nama menjadi Kegiatan Komputerisasi Pertanahan (KKP) dan terakhir Aplikasi Berbasis Web/KKP-Web. Layanan pertanahan ini akan lebih ditingkatkan, dikembangkan lebih lanjut dan dikembangkan menjadi layanan elektronik. Perbaikan teknis atau lainnya

---

<sup>81</sup> Mudakir Iskandar Syah, 2019, *Panduan Mengurus Sertipikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta, hlm. 30.

dilakukan secara terintegrasi dengan cara mempelajari, menganalisis sistem yang ada untuk meningkatkan layanan secara keseluruhan.<sup>82</sup>

Sedangkan untuk Pelayanan pertanahan berbasis elektronik, empat jenis pelayanan pertanahan dilaksanakan secara nasional yaitu: Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), Pemeriksaan Sertipikat Tanah, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan Hak Tanggungan Elektronik. Banyak pelayanan yang diberikan oleh Kementerian ATR/BPN yang belum melakukan transformasi digital. Bukan tanpa rencana, Kementerian ATR/BPN sudah menetapkan roadmap transformasi digital beberapa program akan dicanangkan ke arah digital. Program-program tersebut akan dilaksanakan secara bertahap, salah satunya yang paling penting adalah digitalisasi pada pendaftaran sertipikat tanah menjadi sertipikat tanah elektronik.

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh suatu negara/pemerintah secara berkesinambungan dan teratur untuk mengumpulkan informasi atau data tertentu tentang sebidang tanah tertentu di suatu wilayah tertentu, mengolahnya, menyimpannya dan menggunakannya untuk kepentingan rakyat.<sup>83</sup> Hal ini dilakukan dalam bentuk jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Salah satu program transformasi digital yang menjadi program unggulan di Kementerian ATR/BPN adalah sertipikat elektronik. Menghadapi hal

---

<sup>82</sup> Dian Aries Mujiburohman, 2021, Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik, BHUMI: *Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, Vol. 7, No. 1, hlm. 63.

<sup>83</sup> Dian Aries Mujiburohman, 2018, Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), BHUMI: *Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, Vol. 4, No. 1, hlm.50

tersebut maka telah diterbitkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat tanah elektronik. Peraturan ini pada dasarnya bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hukum masyarakat sesuai dengan perkembangan zaman. Seperti yang terdapat dalam pembukaan Peraturan Menteri tersebut yang menyatakan peraturan ini memiliki tujuan untuk menciptakan modernisasi pelayanan pertanahan untuk memberikan pelayanan publik kepada masyarakat, sehingga dapat mengoptimalkan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi melalui penyelenggaraan pelayanan pertanahan elektronik.

Sertipikat tanah elektronik adalah rangkaian transformasi digital yang sedang dilaksanakan di Kementerian ATR/BPN yang diluncurkan dengan alasan:

1. Harus ditingkatkannya efisiensi dan transparansi pendaftaran.
2. Digitalisasi akta tanah membuat pengelolaan arsip dan dokumen pertanahan lebih aman.
3. Intensitas layanan derivative meningkat secara linear dengan peningkatan jumlah properti yang terdaftar lewat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
4. Tren modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial dan budaya menuju Industri 4.0 Cepat atau lambat harus mengikuti perubahan teknologi karena adanya perkembangan teknologi.

6. Dengan meningkatnya bencana alam seperti banjir, tanah longsor dan gempa bumi, serta adanya kadaster elektronik maka kadaster fisik aman karena merupakan dokumen elektronik.
7. Telah berhasil dengan instansi pemerintah lainnya (Koordinasi dengan Online Single Filing), Kementerian Keuangan dengan Aplikasi Keuangan, Kantor Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan *Electronic Trust*, Pemerintah Kabupaten/Kota dengan sistem bea pendapatan hak atas tanah di beberapa Kantor Pertanahan dan sektor swasta dalam modernisasi layanan.
8. Meningkatkan peringkat kemudahan berbisnis di Indonesia dengan meningkatkan nilai pendaftaran properti.
9. Sistem elektronik yang dapat diakses kapan saja, di mana saja, mengurangi kewajiban hadir di Kantor Pendaftaran tanah setempat hingga 80%.
10. Persepsi umum bahwa layanan pertanahan dikelola secara tradisional sementara perkembangan teknologi menjadi lebih canggih dan beberapa negara lain telah mengadopsi sertipikat tanah elektronik.

Keluaran dari sistem ini berupa dokumen elektronik. Dokumen elektronik sebagaimana dimaksud adalah semua informasi elektronik yang dibuat, ditransmisikan, dikirimkan, diterima atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optik, atau sejenisnya. Dalam hal ini adalah sertipikat digital atau dokumen elektronik berupa sertipikat digital. Sertipikat tanah elektronik menurut Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1

Tahun 2021 adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik.

Dokumen tersebut memuat tanda tangan dan identitas elektronik yang menunjukkan status keperdataan suatu pihak yang diterbitkan oleh penyedia sertipikat digital (PSrE). Kekuasaan PSrE didasarkan antara lain pada ketentuan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik yang selanjutnya disebut PP PSTE yaitu: (1) Penyaringan calon pemegang e-sertipikat; (2) Penerbitan sertipikat tanah elektronik; (3) Perpanjangan masa berlaku sertipikat tanah elektronik; (4) Pemblokiran dan pencabutan sertipikat digital; (5) Validasi sertipikat tanah elektronik; (6) Buat daftar sertipikat digital aktif.<sup>84</sup> Berkaitan dengan digitalisasi atau transformasi, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik menyatakan bahwa informasi elektronik dan dokumen elektronik adalah alat bukti yang sah. Sertipikat digital adalah sertipikat yang diterbitkan oleh sistem elektronik sebagai dokumen elektronik dalam rangka mewujudkan modernisasi pertanahan.

Sertipikat tanah elektronik mengacu pada Undang-Undang nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU CK). Hal tersebut terdapat pada Pasal 147 UU CK yang menjelaskan: "Tanda bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, dan hak tanggungan, termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik." Data, informasi elektronik, dan/atau dokumen

---

<sup>84</sup> A. Setiawan, 2015, The Ecosystem of Electronic Certificate Implementation in Electronic Commerce System, *Jurnal Penelitian Dan Pengembangan Komunikasi Dan Informatika*, Vol. 6, No. 2, hlm.122

elektronik adalah data pemegang hak, data fisik, dan data hukum tentang barang yang sah dan diautentikasi yang tersimpan dalam basis data dalam sistem elektronik. Dalam implementasinya, dimulai dengan pengumpulan data, pengolahan data, dan penyajian data. Hasil yang diperoleh harus didokumentasikan oleh pejabat yang berwenang atau ditunjuk, dokumen elektronik yang diterbitkan melalui sistem elektronik yang disetujui dengan menggunakan tanda tangan elektronik dan dokumen yang dieksekusi melalui media elektronik.

Pengamanan sertipikat tanah elektronik diterbitkan melalui sistem elektronik, diverifikasi dengan tanda tangan elektronik, memiliki standar keamanan ISO, menggunakan teknik kriptografi seperti enkripsi Badan Siber dan Sandi Nasional (BSSN), dan dikelola dengan mudah. Dapat dipelihara, dikelola, dan diakses tanpa batasan ruang dan waktu, meminimalkan risiko kehilangan, kebakaran, dan pencurian. Ada empat hal yang berkaitan dengan pemaknaan kepastian hukum mengenai serutipikat tanah elektronik:<sup>85</sup>

1. Bahwa hukum positif berupa peraturan perundang-undangan ini berdasarkan fakta dan bukan merupakan rumusan untuk dinilai oleh hakim. Untuk menghindari kesalahan pemaknaan dan untuk kesederhanaan, fakta ini perlu dinyatakan dengan jelas. Berlaku ketika hukum positif tidak sering berubah. Sejak diundangkan pada 12 Januari 2021, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Tanah Elektronik merupakan dasar hukum yang jelas dan

---

<sup>85</sup> M Nafan, 2022, Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat tanah elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia, *Jurnal Pendidikan Tambusai*, Vol 6, No. 1, hlm.3342

dituangkan dalam peraturan perundang-undangan, dan sudah termasuk hirarki hukum Indonesia, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembuatan Peraturan Perundang-Undang.

2. Perundang-undangan berbasis fakta. Jika fakta-fakta yang dimaksud adalah kondisi yang relevan dan melatarbelakangi pembentukan undang-undang atau peraturan, hal ini dapat dipelajari dengan mengacu pada Pembukaan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Tanah Elektronik mengenai sertipikat tanah elektronik.
3. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas dan mudah diterapkan (tidak multitafsir). Dalam arti tidak menimbulkan pertanyaan dan logis, sehingga menghasilkan sistem norma dengan norma lain yang tidak bertentangan atau menimbulkan benturan normatif. Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Tanah Elektronik disusun menurut teknik pembuatan peraturan perundang-undangan.
3. Hukum positif tidak boleh sering berubah. Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Tanah Elektronik, masih dalam tahap persiapan di tingkat pelaksanaan dan tentunya penerapan untuk umum tidak perlu ditunda.

Selain kepentingan teoritis yang dikaitkan dengan teori kepastian hukum, perlu adanya hasil regulasi yang pada akhirnya dapat menjamin kepastian hukum bagi masyarakat jika terjadi permasalahan terkait hasil regulasi di

kemudian hari. Demikian pula halnya dengan sertipikat analog, di mana kepastian hukum dijamin oleh undang-undang berupa sertipikat kepada pemilik sertipikat hak atas tanah. Salah satu tujuan utama diadakannya sertipikat tanah elektronik adalah untuk mengurangi sengketa tanah dan menjamin kepastian hukum hak atas tanah (legal kadaster). Sedangkan tujuan akhir dari proses pendaftaran tanah adalah terbitnya dokumen tanda bukti hak atas kepemilikan tanah.<sup>86</sup>

implikasi dari aturan pelaksanaan tidak hanya mencakup spesifikasi dan kelengkapannya, tetapi juga kesediaan berbagai pihak yang terlibat sesudahnya. Keduanya merujuk kepada penyelenggara sistem pendaftaran tanah elektronik, yaitu Kementerian ATR/BPN dan masyarakat umum. Penerapan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Tanah Elektronik, secara langsung mempengaruhi tanah terdaftar atau yang sudah bersertifikasi. Menurut ketentuan Pasal 12 peraturan ini, hak atas tanah, hak pengelolaan, kepemilikan rumah, hipotek atau tanah yang ditunjuk sebagai wakaf didaftarkan melalui sistem elektronik dan diterbitkan sertipikat tanah elektronik. Sertipikat tanah elektronik kemudian diterbitkan kepada pemegang hak/Nazhir sebagai bukti pemegang hak dan akses terhadap sertipikat dalam sistem elektronik.

Tentunya selain berbagai Keuntungan dan kemudahan yang diberikan dengan memiliki sertipikat tanah elektronik tentunya tidak terlepas dari

---

<sup>86</sup> Bhim Prakoso, 2021, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah, *Journal of Private and Economic Law*, Vol. 1, No. 1, hlm. 66.

tantangan penerapan atau implementasinya. Sertipikat tanah elektronik dalam penerapannya memiliki beberapa tantangan yang perlu diatasi, antara lain:

1. Keamanan Data Data yang disimpan dalam sertipikat tanah elektronik perlu dijaga keamanannya dari upaya peretasan dan pengambilan data yang tidak sah. Oleh karena itu, sertipikat tanah elektronik harus dilengkapi dengan fiturfitur keamanan yang memadai seperti enkripsi data, teknologi autentikasi, dan perlindungan privasi.
2. Infrastruktur Teknologi Untuk menggunakan sertipikat tanah elektronik, diperlukan infrastruktur teknologi yang memadai seperti koneksi internet yang stabil, perangkat keras dan lunak yang kompatibel, serta sistem keamanan yang memadai. Infrastruktur ini harus tersedia di seluruh wilayah, terutama di wilayah pedesaan dan terpencil.
3. Pendidikan dan Pelatihan Penggunaan sertipikat tanah elektronik membutuhkan pengetahuan dan keterampilan khusus bagi petugas yang bertanggung jawab untuk mengelola dan mengakses sertipikat tanah elektronik. Oleh karena itu, perlu ada program pelatihan dan pendidikan yang memadai untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat memahami penggunaan sertipikat tanah elektronik. Sumber daya manusia Kementerian ATR/BPN, literasi digital yang ada dalam mereka dalam kondisi yang beranekaragam dan tidak seimbang. Kedua fasilitas yang ada di Kantor Pertanahan baik dari segi kualitas dan kuantitas sarana, prasarana, seperti listrik dan internet dalam menunjang kinerja. Hubungan sebab akibat khusus ini harus diantisipasi, sehingga

menimbulkan akibat hukum terkait keabsahan sertipikat digital yang diterbitkan.

4. Kepatuhan Hukum Sertipikat tanah elektronik harus memenuhi persyaratan hukum yang berlaku. Selain itu, perlu diatur dengan jelas mengenai kewenangan dan tanggung jawab petugas yang bertanggung jawab untuk mengelola dan mengakses sertipikat tanah elektronik.
5. Akseibilitas Sertipikat tanah elektronik harus dapat diakses dengan mudah oleh masyarakat umum untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan sertipikat tanah.
6. Ketergantungan pada Teknologi Penggunaan sertipikat tanah elektronik mengharuskan ketergantungan pada teknologi yang dapat mengalami kerusakan atau kegagalan sistem. Oleh karena itu, perlu diadopsi tindakan pencegahan dan pemulihan yang memadai untuk menghindari terjadinya kerugian akibat kegagalan sistem.

Banyak pemangku kepentingan merasa bahwa sertipikat digital tidak diperlukan saat ini. Karena masih banyak sengketa tanah karena sertipikat palsu, duplikasi sertipikat dan alasan lainnya termasuk mendaftarkan tanah di seluruh Indonesia untuk penyelesaian.

Seharusnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik ini dapat berlaku secara efektif dan efisien pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi, diperlukan peningkatan keamanan dalam sistem elektronik milik pemerintahan, sosialisasi lebih lanjut terhadap

masyarakat dan praktisi hukum, serta diperlukan petunjuk teknis bagi petugas ATR/BPN agar dalam melaksanakan tugasnya lebih terstruktur dan terarah.

Menurut penulis, seharusnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik ini dapat berlaku secara efektif dan efisien pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi dianalisa menggunakan teori sistem hukum bahwa suatu aturan hukum dapat ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, maka dapat diartikan bahwa aturan hukum tersebut efektif. Namun demikian meskipun sebuah aturan yang ditaati dapat dikatakan efektif, derajat keefektifannya masih bergantung pada kepentingan mentaatinya.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa:

1. Urgensi penerapan sertipikat tanah secara elektronik pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi dapat dilaksanakan mengingat penerapan Sertifikat tanah secara elektronik untuk membuat praktis, hemat biaya, efisiensi waktu, baik bagi Petugas Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten maupun masyarakat serta dalam penerapan Sertifikat tanah secara elektronik ini diharapkan dapat mengatasi masalah-masalah terkait bidang pertanahan seperti Sertifikat ganda maupun untuk mengurangi Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme.
2. Kelemahan dalam implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi ialah kurangnya sarana yang ada, ketidakhadiran petunjuk teknis bagi petugas BPN, dan tidak terpenuhinya kualitas sumber daya petugas BPN.
3. Seharusnya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik ini dapat berlaku secara efektif dan efisien pada Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Bekasi, diperlukan peningkatan keamanan dalam sistem elektronik milik pemerintahan, sosialisasi lebih lanjut terhadap masyarakat dan praktisi hukum, serta

diperlukan petunjuk teknis bagi petugas ATR/BPN agar dalam melaksanakan tugasnya lebih terstruktur dan terarah.

## **B. Saran**

1. Bagi pemerintah semestinya selalu memberikan pelayanan yang optimal bagi masyarakat dan menekan tindak kecurangan atas timbulnya suatu kegiatan yang dapat merugikan masyarakat. Selain itu harus dipersiapkan juga langkah-langkah antisipasi perlindungan dan jaminan kepastian hukum pada masyarakat atas perilaku orang lain yang tidak bertanggungjawab.
2. Bagi berbagai pihak pemerintah dan/atau antar kementerian yang berkaitan perihal Sertipikat Elektronik seperti Kementerian ATR/BPN, Kementerian Komunikasi dan Informatika, Badan Siber Dan Sandi Negara, atau lembaga diluar pemerintahan harus saling koordinatif dalam menjaga data dan keamanan sistem Sertipikat Elektronik.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- AP. Parlindungan, 2003, *Beberapa Masalah Dalam UUPA*, Mandar Maju, Bandung
- Asafri Jaya Bakri, 1996, *Konsep Maqāṣid asy-Syarī'ah Menurut al-Syātibi*, cet. ke-1, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Bintoro Tjokromidjojo, 2000, *Teori Strategi Pembangunan Nasional*, Gunung Agung, Jakarta
- Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksaaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta
- Burhan Bungin. 2008. *Penelitian Kualitatif (Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, Dan Ilmu Sosial Lainnya)*, edisi 1, cet.2, : Kencana Prenadamedia Group, Jakarta.
- Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Raja Grafindo, Jakarta
- Eko, Supriyadi Bambang. 2013. *Hukum Agraria Kehutanan; Aspek Hukum Pertanahan dalam Pengelolaan Hutan Negara*. Raja Grafindo Persada. Jakarta
- G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Bineka Cipta. Jakarta
- Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Koehler Verlag, Stuttgart
- Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arloka, Surabaya
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2008, *"Hak-hak Atas Tanah"*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta
- Khuzdaifah Dimyanti, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, UMS-Pers, Surakarta,
- Lawrence M. Friedman, 2001, *American Law: An Introduction*, 2nd Edition, Tatanusa, Jakarta

- Lubis, Mhd. Yamin & Lubis, Abd. Rahim, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*. CV. Mondar Maju, Bandung
- M. Ali Rusdi Bedong, 2014, *Implementasi Maqāṣid Al-Mukallaf Terhadap Pelaksanaan Hukum Islam*, Rajawali Pers, Depok
- Moleong, Lexy. 2005. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Remaja Rosdakarya, Bandung
- Mudakir Iskandar Syah, 2019, *Panduan Mengurus Sertipikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta
- Muhammad Nazir, 1988, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, 2004, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*: Pustaka Bangsa Press, Medan
- Nur Chamid, 2010, *Jejak Langkah dan Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, cet. ke-1 Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- P. Joko Subagyo, 1997, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta
- P. Sondang Siagian, 1985, *Filsafat Administrasi*, Gunung Agung, Jakarta,
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, (selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki I)
- Rina Candra Noorsanti, 2018, Heribertus Yulianton dan Christophorus Hadiono, *Blockchain Teknologi Mata Uang Kripto (Cryptocurrency)*. *Prosiding SENDI\_U Ke-4*, Universitas Stikubank, Semarang
- Sambas, Leonarda, 2016. *Teori-Teori Hukum Klasik dan Kontemporer*. Ghalia Indonesia, Jakarta
- Santoso Satroepoetro, 1982, *Pelaksanaan Latihan*, Gramedia, Jakarta
- Satria Effendi dan M. Zein, 2017, *Uṣūl Fiqh*, cet. ke-7, Kencana, Jakarta,
- Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Revika Aditama, Bandung
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta

Soedikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta

Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta,

The Liang Gie, dan sutarto, 1997, *Pengertian, Kedudukan dan Perincian Ilmu Administrasi*, Karya Kencana, Yogyakarta

Theo Huijbers, 1982, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta

W,J,S, Poerwaarminta, 2003, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta

Wantijk Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta

#### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik;

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

#### **D. Jurnal**

A. Setiawan, 2015, The Ecosystem of Electronic Certificate Implementation in Electronic Commerce System, *Jurnal Penelitian Dan Pengembangan Komunikasi Dan Informatika*, Vol. 6, No. 2

- Abdul Muthallib, 2020, "Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum," *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan, Dan Ekonomi Islam* 12, no. 1, hlm. 21–43, <https://doi.org/10.32505/jurisprudensi.v12i1.1673>
- Arifin Bur and Desi Apriani, 2017, "Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah," *UIR Law Review* 1, no. 2
- Basri Mulyani, Hairul Maksum, dan Johan, 2021, "Pembangunan Kesadaran Hukum Masyarakat Melalui Desa Sadar Hukum Di Kabupaten Lembok Timur," *JURIDICA : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani* 2, no. 2, hlm. 104–15, <https://doi.org/10.46601/juridica.v2i2.190>
- Bhim Prakoso, 2021, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah, *Journal of Private and Economic Law*, Vol. 1, No. 1
- Dian Aries Mujiburohman, 2018, Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, Vol. 4, No. 1,
- Eric dan Wening Anggraita, 2021, Perlindungan Hukum atas Dikeluarkannya Peraturan Kebijakan (Beleidsregel), *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, Vol.7, No.1,
- Firdo Lingga, 2023, The Application of Legal Certainty on Electronic Certificates in Indonesian Agrarian Law, *Jurnal Daulat Hukum* Volume 6 No. 4, Unissula
- George Westerman, Didier Bonnet, & Andrew McAfee, 2015, Leading Digital: Turning Technology into Business Transformation', *Choice Reviews Online*, Vol. 52. No. 6
- Kurnia Rheza Randy Adinegoro, 2023, Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan : Hak Tanggungan Elektronik Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang, *Jurnal Administrasi Publik*, Vol. 19, No. 1, hlm. 36.
- Kusmaryanto, Gunarto, 2017, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Unissula, Volume 4 Nomor 3

- M Nafan, 2022, Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat tanah elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia, *Jurnal Pendidikan Tambusai*, Vol 6, No. 1, hlm.3342
- Muhammad Usman Noor, 2020, Implementasi Blockchain di Dunia Kearsipan: Peluang, Tantangan, Solusi, Atau Masalah Baru?, Khizanah al-Hikmah: *Jurnal Ilmu Perpustakaan*, Informasi, dan Kearsipan, Vol.8, No.1,
- Muhammad, Rachman, and Hastri. 2021, “Problematika Penerbitan Sertipikat Pengganti Di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar.” *Rechtmatig: Jurnal Hukum Tata Negara*. hlm. 14-25
- N. I. Putri, 2021, Teknologi Pendidikan Dan Transformasi Digital Di Masa Pandemi COVID-19, *Jurnal ICT : Information Communication & Technology*, Vol. 20, No. 1
- Wahyudi, J. 2012, “Dokumen Elektronik Sebagai Alat Bukti Pada Pembuktian di Pengadilan.” *Perspektif*, 17 no. 2
- Yuyun Mintaraningrum, 2015, “Aspek Kepastian Hukum dalam Penerbitan Sertipikat Hak Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor Putusan PTUN Nomor 24/G/TUN/2000/PTUN.Smg)”, *Jurnal Repertorium*, Vol. 2 No. 2, hlm. 106

#### **E. Internet**

- Ali Akhmad Noor Hidayat, BPN Ungkap Kelebihan Sertifikat Tanah Elektronik: Lebih Aman dan Mudah Diakses, <https://bisnis.tempo.co/read/1429527/bpnungkap-kelebihan-sertifikat-tanah-elektronik-lebihaman-dan-mudah-diakses>, di akses pada tanggal 19 Mei 2024, Pukul 14.40 WIB
- Fadhilah, 1.300 Akun Pemerintah dan Lembaga Negara Di-Hack, <https://www.kompas.tv/article/92028/1-300-akunpemerintah-dan-lembaga-negara-di-hack>, di akses tanggal 19 Mei 2024 Pukul 15.45 WIB  
<https://blog.privv.id/sertifikat-tanah-elektronik/#:~:text=Sertifikat%20tanah%20elektronik%20atau%20Sertifikat,gadget%2C%20laptop%2C%20atau%20komputer.>, di unduh pada tanggal 01 Juni 2024, pukul 17.26 WIB
- <https://kumparan.com/pengertian-dan-istilah/arti-elektronik-fungsi-dan-jenisnya-212Ww8lC0FI/1>, diunduh pada tanggal 7 Juni 2024, pukul 11.39 wib

Irma Devita, Permasalahan Sertifikat Tanah Elektronik, diakses dari <https://irmadevita.com/2021/permasalahan-sertifikat-tanah-elektronik/>, diakses pada 7 Juni 2024, jam 11.52 WIB.

Jogloabang, “Permen ATR BPN 1 tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik”, <https://www.jogloabang.com/ekbis/permen-atr-bpn-1-2021-sertifikat-elektronik>, Akses 01 Juni 2024, pukul 17.38.

Masya Ruhlessin Famely, “Seluruh Tanah Sudah Harus Disertifikatkan pada Tahun 2025,” Kompas.com2022, <https://www.kompas.com/properti/read/2022/06/17/114000421/seluruh-tanah-sudah-harusdisertifikatkan-pada-tahun-2025>. diakses: 07 Juni 2024, pukul 12.31 wib

