

**TINJAUAN NORMATIF PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT TANAH
ELEKTRONIK**

SKRIPSI

Penulisan Hukum Dalam Bentuk Skripsi
Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S 1) Ilmu Hukum



Disusun Oleh:

MUKAMAD ARIF

NIM : 30302100386

Konsentrasi : Hukum Perdata

**PROGRAM STRATA SATU (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2024**

**TINJAUAN NORMATIF PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT TANAH
ELEKTRONIK**



Diajukan Oleh :

MUKAMAD ARIF

NIM : 30302100386

Konsentrasi : Hukum Perdata

Telah Di Setujui Oleh:

Dosen Pembimbing:

Dr. Arpangi S.H., M.H

NIDN : 0611066805

Tanggal :

**TINJAUAN NORMATIF PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT TANAH
ELEKTRONIK**

SKRIPSI

**Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal
Dan dinyatakan LULUS/TIDAK LULUS**

Tim Penguji
Ketua,
Tanggal,

Dr. Muhammad Ngazis, S.H, M.H
NIDN: 04-2409-6404

Anggota

Anggota,

Dr. Arpangi, S.H., M.H.
NIDN: 0611066805

Dr. Ida Musofiana, SH, MH
NIDN: 06-2202-9201

Mengetahui

Dekan
Fakultas Hukum
UNISSULA

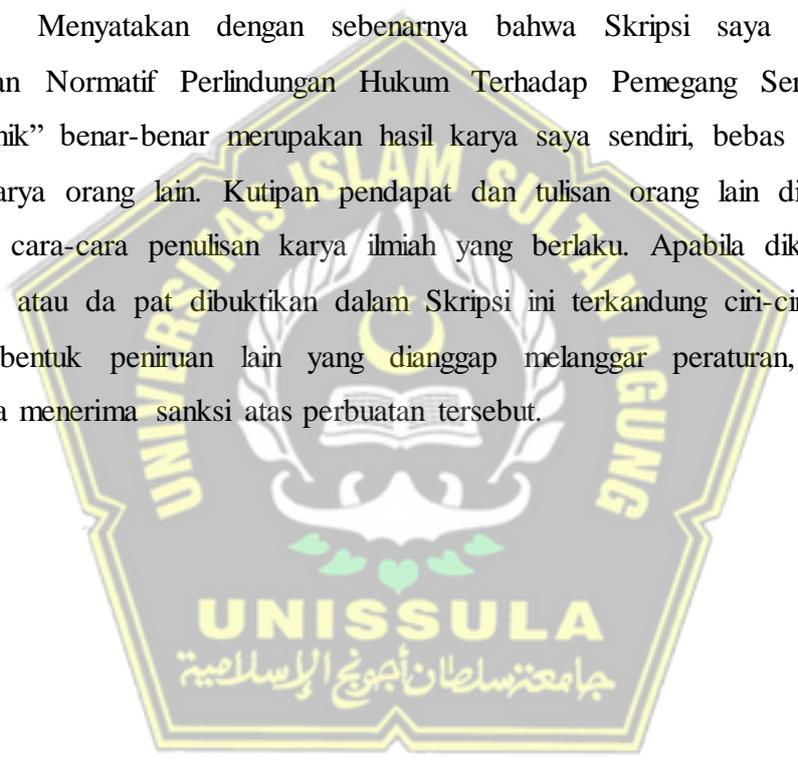
Dr.H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.
NIDN: 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Mukamad Arif
NIM : 30302100386
Program Studi : Sarjana Ilmu Hukum
Fakultas/Program : Hukum/Program Sarjana

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Skripsi saya dengan judul “Tinjauan Normatif Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Elektronik” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam Skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.



Semarang, 14 Agustus 2024

Yang Membuat Pernyataan.

Mukamad Arif

NIM: 30302100386

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mukamad Arif
NIM : 30302100386
Program Studi : Sarjana Ilmu Hukum
Fakultas/Program : Hukum/Program Sarjana

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

“Tinjauan Normatif Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Elektronik”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, 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, 14 Agustus 2024

Yang menyatakan,

Mukamad Arif

NIM: 30302100386

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum Wr.Wb.

Puji syukur kehadiran Allah S.W.T atas segala limpahan rahmat, hidayah, karunia, dan pengetahuan-Nya, alhamdulillah penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Shalawat serta salam penulis haturkan kepada Baginda Nabi Muhammad S.A.W sebagai junjungan dan suri tauladan umat.

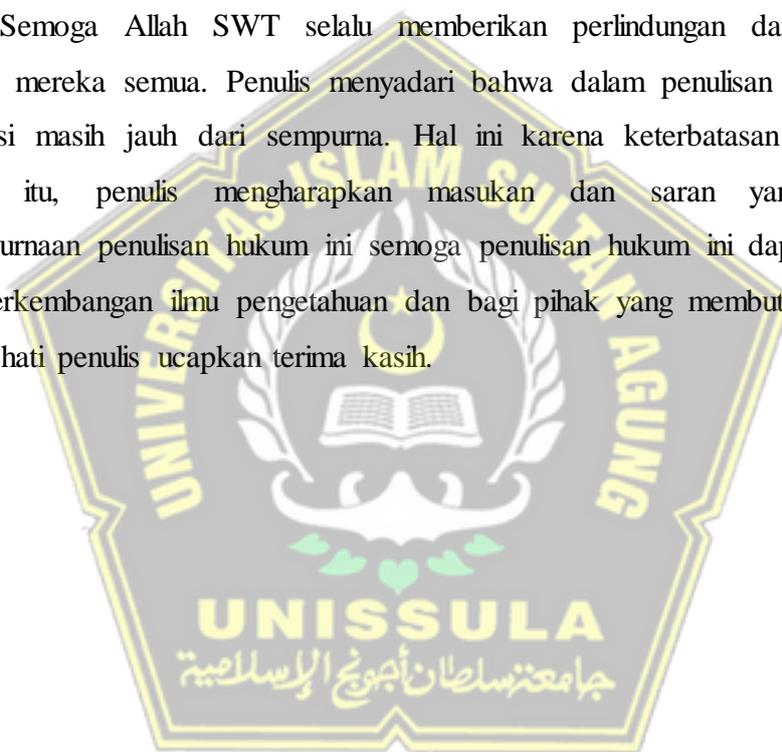
Penulis menyadari bahwa Skripsi yang berjudul: “Tinjauan Normatif Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Elektronik” masih belum sempurna, sehingga penulis membutuhkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak untuk penyempurnaan skripsi ini.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mengucapkan banyak terima dan juga penghargaan tertinggi kepada:

1. Dr. Bambang Tri bawono S.H. M.H, selaku ketua Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung Semarang;
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Hj. Widayati, S.H, M.H, selaku Wakil Dekan I dan Dr. Denny Suwondo, S.H, M.H, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
5. Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H. selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
6. Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H. dan Dini Amalia Fitri, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Sarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
7. Dr. Arpangi, S.H., M.Hum. Selaku Pembimbing kami.
8. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

9. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
10. Rekan-rekan mahasiswa Program Sarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah membantu hingga terselesaikannya Skripsi ini;
11. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Skripsi ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Skripsi ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.



Semarang, 14 Agustus 2024

Yang menyatakan,

Mukamad Arif

NIM: 30302100386

Abstrak

Dengan adanya transformasi digital dalam Kementerian ATR/BPN maka dikeluarkanlah Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertipikat elektronik. Melalui peraturan tersebut maka pelaksanaan pendaftaran tanah yang sebelumnya dilakukan secara analog dapat dilakukan secara elektronik, baik itu pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Yuridis normatif* atau penelitian hukum kepustakaan atau penelitian hukum doktrinal, yaitu penelitian hukum dengan cara meneliti bahan pustaka dan bahan sekunder.

Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah elektronik dari segi pembuktian Sertipikat Tanah Elektronik tidak menjadi masalah karena Sertipikat tanah elektronik, sebagai bukti kepemilikan elektronik yang diakui oleh Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) khususnya yang diatur dalam Pasal 6. Dari segi validitas tidak ada persoalan apalagi juga sudah dikuatkan dalam Pasal 5 Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021. Konsep perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dari pembahasan asas-asas hukum fundamental, termasuk terciptanya ketertiban, keteraturan, perdamaian, kepastian, kemanfaatan dan keadilan. Kendala-kendala yang dihadapi dalam menyongsong program sertipikat tanah elektronik adalah belum adanya basis data yang valid mengenai peta bidang tanah di seluruh Indonesia sehingga akan sulit untuk dapat mewujudkan sertipikat elektronik, data kependudukan di Indonesia belum tertib dan masih banyak data yang tidak terupdate sehingga tidak menjamin validitas data pertanahan, belum tercipta sinkronisasi dan harmonisasi perundangan dan peraturan untuk mendukung sertipikat tanah elektronik, belum optimalnya upaya sosialisasi sertipikat elektronik kepada berbagai pihak, dan masih belum merata dan memadainya sarana dan prasarana digital di seluruh pelosok Indonesia sehingga menjadi sulit untuk diaplikasikan.

Kata Kunci: *Elektronik; Sertipikat; Tanah.*

Abstract

With the digital transformation in the Ministry of ATR/BPN, Minister of ATR/BPN Regulation Number 1 of 2021 concerning electronic certificates was issued. Through this regulation, the implementation of land registration which was previously carried out analogue can be carried out electronically, both for first-time land registration and data maintenance.

The approach used in this research is normative juridical or library legal research or doctrinal legal research, namely legal research by examining library materials and secondary materials.

Legal protection for electronic land certificate holders in terms of proof of Electronic Land Certificates is not a problem because electronic land certificates, as evidence of electronic ownership, are recognized by the Electronic Information and Transactions Law (UU ITE), especially as regulated in Article 6. In terms of validity, it is not There are problems, especially since it has been strengthened in Article 5 of the ATR/BPN Ministerial Regulation No. 1 of 2021. The concept of legal protection for land rights holders cannot be separated from discussions of fundamental legal principles, including the creation of order, regularity, peace, certainty, benefit and justice. . The obstacles faced in welcoming the electronic land certificate program are that there is no valid database regarding maps of land parcels throughout Indonesia so it will be difficult to realize electronic certificates, population data in Indonesia is not yet orderly and there is still a lot of data that is not updated so it does not guarantee the validity of land data, there has not been synchronization and harmonization of laws and regulations to support electronic land certificates, efforts to disseminate electronic certificates to various parties have not been optimal, and digital facilities and infrastructure are still not evenly distributed in all corners of Indonesia, making it difficult to apply.

Keywords: *Electronics; Certificate; Land.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I: PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Terminologi	10
F. Metode Penelitian	11
G. Sistematika Penulisan.....	14
BAB II: TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum.....	16
B. Tinjauan Umum tentang Tanah.....	29
C. Tinjauan Umum tentang Sertipikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	38

D. Sertipikat Hak Atas Tanah Menurut Perspektif Islam.....	42
--	----

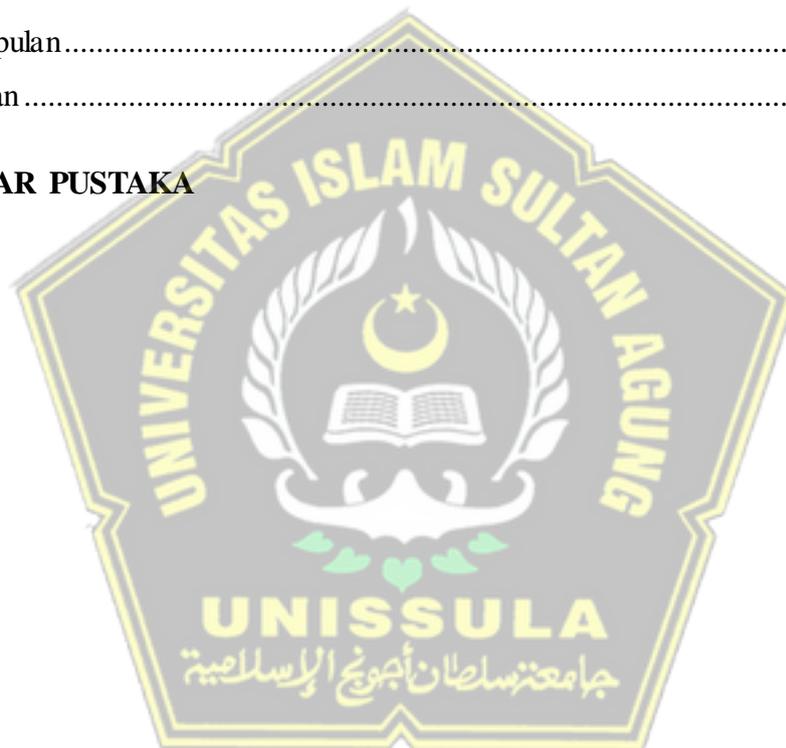
BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Elektronik	51
B. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Dengan Adanya Pemberlakuan Sertipikat Tanah Elektronik	70

BAB IV: PENUTUP

A. Simpulan.....	89
B. Saran.....	90

DAFTAR PUSTAKA



BAB I

PENDAHLUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah negara hukum. Hukum adalah himpunan petunjuk-petunjuk hidup (perintah-perintah dan larangan-larangan) yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat, dan oleh karena itu seharusnya ditaati oleh anggota-anggota masyarakat yang bersangkutan.¹

Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi telah mengalami kemajuan yang pesat. Kemajuan teknologi secara khusus, telah banyak mempengaruhi tata cara kehidupan di dalam masyarakat. Tidak dapat dihindari lagi teknologi informasi dan transaksi elektronik menjadi ujung tombak era globalisasi yang kini melanda hampir di seluruh dunia, kemajuan teknologi pada akhirnya akan mengubah tatanan organisasi dan hubungan sosial kemasyarakatan karena berkembangnya teknologi digital telah mengakibatkan terjadinya keterpaduan ataupun konvergensi dalam perkembangan teknologi informasi, media dan telekomunikasi.²

Wujud dari rangkaian tersebut adalah lahirnya produk-produk teknologi baru yang memadukan kemampuan sistem informasi dan sistem komunikasi

¹ Wahyu Beny Mukti Setiyawan and Hadi Mahmud, "Menggagas Model Restorative Justice Terhadap Tindak Pidana Marital Rape Dalam Membentuk Perlindungan Terhadap Perempuan Yang Sesuai Dengan Norma Hukum Di Indonesia," *Jurnal Ius Constituendum* 3, no. 1 (2018): hlm. 68–82

² Dikdik M. Arif Mansur dan Elisatris Gultom, *Cyber Law, Aspek Hukum Teknologi Informasi*, (Bandung: Refika Aditama, 2011), Cet. ke.11, hlm. 122.

yang berbasis komputer yang selanjutnya terangkai dalam suatu jaringan (network) sistem informasi yang selanjutnya disebut sistem elektronik.³

Teknologi mempunyai peran penting baik positif maupun sebaliknya, sehingga era digital ini merupakan tantangan baru. Tantangan pada era ini, seperti Politik, sosial budaya, pertahanan, dan teknologi informasi itu sendiri. Digital lahir dengan adanya jaringan internet khususnya teknologi informasi Komputer. Kemampuan media lebih memudahkan masyarakat dalam menerima informasi lebih cepat bahkan tanpa dilakukan untuk bertemu. Teknologi akan terus bergerak ibarat arus laut yang terus berjalan ditengah-tengah kehidupan manusia. Maka, tidak ada pilihan selain menguasai dan mengendalikan teknologi dengan baik dan benar agar memberi manfaat yang sebesar-besarnya.

Era digital pada saat ini disebut Era Dirupsi Digital. Dirupsi digital merupakan perubahan secara besar-besaran yang menandai sebuah era dari yang sifatnya offline ke Online. Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi juga merambah kepada administrasi pertanahan dengan adanya pelaksanaan pendaftaran tanah yang dapat dilakukan secara elektronik dan hasil pendaftaran tanah tersebut berupa data, informasi elektronik, bukan lagi berupa buku. Transformasi sertipikat elektronik ini mendukung budaya *paperless office* di era digital, menjadi mudah dalam pemeliharaan dan pengelolaan, dapat diakses kapan saja dan dimana saja.⁴

³ Emma Nurita, *Cyber Notary Pemahaman Awal dalam Konsep Pemikiran*, (Bandung: Refika Aditama, 2012), Cet. Ke.1, hlm. 3.

⁴ Qisthi Fauziyyah Sugianto, "Peluang dan Tantangan Calon Notaris dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital," *Jurnal Notarius*, Vol 12 No 2 (2019): 657-658.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh negara/ pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya.⁵

Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dengan prakarsa Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertipikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan yang dilaksanakan di wilayah desa/kelurahan berdasarkan peraturan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).⁶

Bukti atau sertipikat adalah milik seseorang sesuai dengan yang tertera di dalam sertipikat tersebut. Jadi bagi pemilik tanah, sertipikat adalah merupakan pegangan yang kuat dalam pembuktian hak miliknya, sebab dikeluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang secara hukum. Hukum melindungi pemegang sertipikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu

⁵ Rahmat Ramadhani, Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah, *SOSEK, Jurnal Sosial Ekonomi*, Vol 2 No 1, 2021, hlm 31-40

⁶ Fikahati Prasetya, Muh. Afif Mahfud, Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional, *Jurnal Hukum*, Vol 39 No 1, 2023, hlm 78-89

adalah namanya yang tersebut dalam sertipikat. Sehingga bila yang memegang sertipikat itu belum atas namanya maka perlu dilakukan balik nama kepada yang memegangnya sehingga terhindar dari gangguan pihak lain.

Pernyataan UUPA bahwa sertipikat sebagai produk pendaftaran tanah merupakan alat bukti yang kuat menunjukkan bahwa jika terjadi sengketa tanah, sengketa ini harus diselesaikan di peradilan umum, yaitu pengadilan negeri yang merupakan tempat dimana seseorang dapat melakukan upaya hukum untuk memperjuangkan atau menuntut haknya dengan mengajukan bukti-bukti yang dia miliki.⁷

Para pihak yang bersengketa atau setiap orang yang mempermasalahkan kebenaran suatu sertipikat dapat mengajukannya ke pengadilan, apabila dapat dibuktikan ketidakbenaran hak atas tanah tersebut, maka sertipikat tersebut dapat dibatalkan. Untuk sengketa kepemilikan tanah ditangani oleh peradilan umum sedangkan keberatan atas penerbitan sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan diajukan kepada Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), hal ini diatur dalam Pasal 1 ayat (4) dan ayat (6) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana seseorang dapat mengajukan gugatan di PTUN setempat karena keterbatasan atas Surat Keputusan Badan Tata Usaha Negara, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan tersebut.⁸

Pada saat ini permasalahan tanah-tanah yang sudah bersertipikat masih tetap ada dan muncul, seperti tidak sesuai ukuran, tumpang tindih, berperkara

⁷ Elza Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014), Cet. Ke.1, hlm. 75.

⁸ *Ibid*

di pengadilan, juga munculnya sertipikat ganda yaitu sebidang tanah terdaftar dalam dua buah sertipikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Kasus sertifikat hak atas tanah ganda dapat terjadi karena beberapa hal sebagai berikut:⁹

- a. Sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas tanah yang salah.
- b. Adanya surat bukti atau pengakuan hak yang ternyata terbukti mengandung kesengajaan/ketidakbenaran/kepalsuan dan atau tidak berlaku lagi.
- c. Untuk wilayah bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.
- d. Sertifikat ganda juga dapat terjadi didukung karena timbulnya kesalahan administrasi.

Dengan adanya transformasi digital dalam Kementerian ATR/BPN maka dikeluarkanlah Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertipikat elektronik, karena sebelumnya empat layanan elektronik telah diberlakukan oleh Kementerian ATR/BPN yakni Hak Tanggungan Elektronik, Pengecekan Sertipikat, Zona Nilai Tanah dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah. Melalui peraturan tersebut maka pelaksanaan pendaftaran tanah yang sebelumnya dilakukan secara analog dapat dilakukan secara elektronik, baik itu pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data. Perubahan sertipikat konvensional menjadi elektronik diharapkan dapat

⁹ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah*, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2019) , hlm. 160.

mengurangi jumlah sengketa, konflik dan perkara pengadilan mengenai pertanahan.

Penggunaan sistem elektronik perlu diperhatikan yakni terjaminnya keamanan data yang tertera dalam sertifikat elektronik sehingga menjadi kekhawatiran masyarakat terutama data pemegang hak atas tanah yang bisa saja sewaktu-waktu mengalami kebocoran data penting masyarakat, menimbulkan terjadinya penyalahgunaan data oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.¹⁰ Banyak kasus-kasus terjadinya kebocoran data pribadi, dan penjualan data di media social hingga pemalsuan data untuk mendapatkan keuntungan dari perbuatan melanggar hukum. Pada dasarnya sertifikat dijadikan alat pembuktian yang sah secara hukum baik dari data fisik dan data yuridis yang tertuang dalam Sertifikat Tanah mempunyai nilai kebenaran. Dengan nama pemegang hak atas tanah harus tercantum dalam sertifikat, jika tidak termuat dan tidak memiliki kesamaan data maka sertifikat tersebut dapat dicabut atau dibatalkan sehingga sertifikat tidak dapat dijadikan alat bukti dalam pengadilan. Sehingga sertifikat tanah harus ada kesesuaian data pemegang hak atas tanah. Adanya hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang semuanya telah dicantumkan dalam buku tanah yang bersangkutan serta dapat dibuktikan melalui sertifikat. Sertifikat elektronik sebagai perluasan alat bukti yang sah menurut hukum acara Indonesia.

¹⁰ Ni Kadek Erna Dwi Juliyanti, I Made Pria Dharsana, & Ni Made Puspasutari Ujjanti. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Digital Dikaitkan Dengan Keamanan Data Pribadi. *Jurnal Preferensi Hukum*, 4(1), 2023, hlm. 91-96.

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sedangkan sertipikat elektronik adalah "sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik."¹¹ Yang dimaksud dengan dokumen elektronik di sini adalah hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Untuk keperluan pembuktian, dokumen elektronik dapat diakses melalui sistem elektronik.

Keamanan dari sertipikat tanah elektronik yaitu diterbitkan melalui sistem elektronik, disahkan menggunakan tanda tangan elektronik, memiliki standar keamanan ISO , menggunakan teknologi persandian seperti kriptografi oleh Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN), mudah dalam pemeliharaan dan pengelolaan, dapat diakses tanpa batas waktu dan ruang, meminimalkan risiko kehilangan, terbakar dan pencurian.¹²

Sertipikat tanah elektronik diluncurkan dalam rangka efisiensi pendaftaran tanah khususnya di era pandemi sekarang ini, karena mengurangi pertemuan fisik antara pengguna layanan dan penyedia layanan. Dan dengan adanya digitalisasi dalam pendaftaran tanah maka diharapkan menaikkan nilai registering property dalam rangka memperbaiki peringkat kemudahan berusaha

¹¹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Sertipikat Elektronik, Permen No.1 Tahun 2001, BN No.12 Tahun 2021, Pasal 1.

¹² Memahami Seluk Beluk Sertifikat Tanah Elektronik," <https://www.merdeka.com/khas/memahamiseluk-beluk>. diakses tanggal 14 Juni 2024

atau Ease of Doing Business (EoDB).¹³ Namun sertipikat tanah elektronik ini juga menimbulkan pertanyaan mengenai perlindungan hukumnya baik dari keamanan dan kedudukannya sebagai alat bukti dalam pengadilan.

Sertifikat elektronik menjadi basis data yang berisikan semua dokumen dan disimpan pada pangkalan data kantor badan pertanahan nasional. pemerintah mengumumkan program dimana sertifikat tanah pada pemberlakuan kedepannya akan diterbitkan secara digital, dengan data pemegang hak milik diintegrasikan ke dalam sistem pertanahan, bukan diatas kertas atau buku. Peraturan kementerian Atr/Bpn ini memiliki permasalahan yaitu belum adanya aturan yang secara tegas mengatur keamanan data pada sertifikat elektronik. akibatnya mereka yang memiliki sertifikat elektronik untuk hak atas tanahnya memerlukan perlindungan hukum yang kuat.

Dilihat dari latar belakang permasalahan di atas maka kami melihat pentingnya pengkajian mengenai “Tinjauan Normatif Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah elektronik”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka pokok permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimana bentuk Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah elektronik?
2. Apa saja Kendala-Kendala yang dihadapi dengan adanya pemberlakuan sertipikat tanah elektronik?

¹³ "Fakta-Fakta Sertifikat Tanah Elektronik Wajib Tahu, Termasuk Nasib Sertifikat Kertas," <https://www.merdeka.com/uang/fakta-fakta-sertifikat-tanah-elektronik-wajib-tahu-termasuk-nasibsertifikat-kertas.html>?. diakses 14 Juni 2024

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

- a. Mengetahui bentuk Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah elektronik
- b. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dengan adanya pemberlakuan sertipikat tanah elektronik.

D. Manfaat Penelitian

- a. Secara teoritis, memberikan sumbangan pemikiran dan landasan teoritis bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya, dan dapat memberikan informasi mengenai Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah elektronik. Serta dapat menjadi tambahan literatur atau bahan informasi ilmiah yang dapat digunakan untuk melakukan kajian dan penelitian selanjutnya, khususnya yang berkaitan dengan Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah elektronik.
- b. Secara praktis, menambah wawasan bagi penyusun khususnya, dan para pembaca pada umumnya termasuk masukan bagi pemerintah, dan aparat penegak hukum dalam mengambil langkah-langkah kebijakan yang tepat dan efisien guna menciptakan satu Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah elektronik.

E. Terminologi

1. Tinjauan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata tinjauan berasal dari kata tinjau yang berarti melihat, menjanguk, memeriksa dan meneliti untuk kemudian menarik kesimpulan. Kemudian tinjauan adalah hasil dari kegiatan meninjau, pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki atau mempelajari) Ada berbagai macam karya ilmiah, yaitu laporan penelitian, skripsi, tesis, disertasi, surat pembaca, laporan kasus, laporan tinjauan, resensi. Laporan tinjauan adalah tulisan yang berisi tinjauan karya ilmiah dalam kurun waktu tertentu. Tugas akhir biasanya berupa hasil penelitian dari bidang tertentu (sesuai jurusan atau program studi yang diambil) yang kemudian diujikan secara lisan untuk memperoleh derajat kelulusan dan kelayakan karya tersebut.

2. Normatif

Normatif adalah dimana hukum dikonsepskan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepskan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.¹⁴

3. Perlindungan Hukum

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukun dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang

¹⁴ Amiruddin & Zainal asikin, *pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada Jakarta. 2012, hal 118

tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

4. Sertifikat Tanah Elektronik

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 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, Anda tidak perlu lagi harus mencetak dan menyimpan berlembar-lembar kertas di rumah.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang dimaksud di sini adalah suatu pendekatan yang akan penyusun pakai sebagai penunjang dalam mencari penjelasan masalah yang akan dipecahkan, metode penelitian diperlukan agar tujuan penelitian dapat lebih terarah dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Dalam penulisan skripsi ini, metode penelitian yang dipakai adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Yuridis normatif* atau penelitian hukum kepustakaan atau penelitian hukum

doktrinal, yaitu penelitian hukum dengan cara meneliti bahan pustaka dan bahan sekunder.¹⁵ Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi”¹⁶

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah penelitian *deskriptif analisis*, karna hanya menggambarkan obyek yang menjadi permasalahan yang kemudian menganalisa dan akhirnya ditarik kesimpulan dari hasil penelitian tersebut. Dikatakan *deskriptif* karena dari penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran yang jelas, rinci, dan sistematis, sedangkan dikatakan analisis karena bahan yang diperoleh dari penelitian kepustakaan akan dianalisa untuk memecahkan terhadap permasalahan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

3. Jenis Bahan Hukum

Penelitian *Yuridis Normatif* menggunakan jenis data sekunder sebagai data utama, data sekunder adalah data yang didapat tidak secara langsung dari obyek penelitian. Data sekunder yang dipakai penulis adalah sebagai berikut:

1) Bahan-bahan hukum primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, antara lain :

¹⁵ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Jakarta :Raja Grafindo Persada, 2003, hal. 13.

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta,;Kencana Prenada, 2010, hal. 35.

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertipikat elektronik

2) Bahan-bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder maksudnya adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer seperti buku-buku yang berkaitan dengan judul skripsi, artikel-artikel, hasil-hasil penelitian, laporan-laporan dan sebagainya yang diperoleh baik melalui media cetak maupun media elektronik, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, serta simposium yang dilakukan pakar terkait dengan pembahasan tentang Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah elektronik.

3) Bahan-bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan bermakna terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia hukum, kamus besar Bahasa Indonesia, direktori pengadilan, indeks kumulatif dan dokumen yang terkait.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pada penulisan yang digunakan adalah model studi pustaka (*library research*), yang dimaksud dengan studi kepustakaan adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari pelbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum *normatif*, yakni penulisan yang didasarkan pada bahan hukum yang dijadikan obyek penelitian, seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku pustaka, majalah, artikel, surat kabar, buletin tentang segala permasalahan yang sesuai dengan masalah skripsi ini yang akan disusun dan dikaji secara komprehensif.

5. Analisis Data

Sesuai data yang diperoleh selama melakukan penelitian dengan jalan membaca buku-buku perpustakaan kemudian dianalisis. analisis yang digunakan dalam skripsi ini adalah *analisis kualitatif*, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data *diskriptif analisis*,¹⁷ yaitu apa yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh, dengan cara mengumpulkan bahan hukum primer, sekunder, dan tertier yang relevan dengan permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini, melakukan pemilahan terhadap bahan-bahan hukum relevan tersebut di atas agar sesuai dengan masing-masing permasalahan yang dibahas, mengolah dan menginterpretasikan data guna mendapatkan kesimpulan dari permasalahan, selanjutnya memaparkan kesimpulan, yang dalam hal ini

¹⁷ Rusandi, Muhammad Rusli, Merancang Penelitian Kualitatif Dasar/Deskriptif dan Studi Kasus, *Al Ubudiyah*, Vol 2 No 1, 2021, hlm 1-13

adalah kesimpulan *kualitatif*, yaitu kesimpulan yang dituangkan dalam bentuk pernyataan dan tulisan.

G. Sistematika Penulisan

sistematika penulisan skripsi yang akan digunakan adalah sebagai berikut:

BAB I adalah pendahuluan, dalam bab ini penulis menguraikan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, serta sistematika penulisan skripsi.

BAB II adalah tinjauan pustaka. yang berisi tinjauan umum tentang tanah; tinjauan umum perlindungan hukum; tinjauan umum tentang sertifikat tanah; sertifikat tanah dalam perspektif Islam

BAB III adalah hasil penelitian dan pembahasan. dalam bab ini berisi hasil penelitian dan pembahasan yang diuraikan dalam bentuk data yang terdiri dari bentuk Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah elektronik, dan kendala-kendala yang dihadapi dengan adanya pemberlakuan sertipikat tanah elektronik.

BAB IV adalah penutup. pada bab ini berisi kesimpulan dari penelitian yang dilengkapi dengan saran-saran sebagai masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Menurut Setiono, Perlindungan Hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹⁸

Menurut Muchsin, Perlindungan Hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidahkaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam

¹⁸ Setiono, *Supremasi Hukum*, (Surakarta: UNS, 2004), hlm. 3

menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.¹⁹

Perlindungan Hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum adalah tempat berlindung, perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi. Pemaknaan kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan unsur-unsur, yaitu unsur tindakan melindungi, unsur cara-cara melindungi. Dengan demikian, kata melindungi dari pihakpihak tertentu dengan menggunakan cara tertentu.²⁰

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

1. Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan

¹⁹ *Ibid*

²⁰ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 1, (Jakarta: Balai Pustaka), hlm. 595.

perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

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

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.²¹

Philipus M. Hadjon dengan minitik beratkan pada “tindakan pemerintah” (*bestuurshandeling* atau *administrative action*) membedakan perlindungan hukum bagi rakyat dalam dua macam, yaitu:

- a. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa yang memberi rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapat sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif, yang sangat besar artinya bagi tindakan pemerintah yang didasarkan kepada kebebasan bertindak karena pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan deskresi.
- b.

²¹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 2

- b. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa dalam arti luas termasuk penanganan perlindungan hukum bagi rakyat oleh peradilan umum dan peradilan administrasi di Indonesia.²²

Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Lebih lanjut Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa sasaran perlindungan hukum preventif meliputi setiap individu sebagai anggota masyarakat berhak menuntut pemenuhan hak mereka sebagai upaya mewujudkan keadilan (*the right to be heard*) dan upaya hukum yang diupayakan oleh pemerintah dengan cara membuka akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk memperoleh informasi tentang proses pemenuhan hak mereka (*access to information*), sebagai wujud dari pelaksanaan pemerintahan yang baik. Arti penting dari *the right to be heard* adalah pertama, individu yang terkena tindakan pemerintah dapat mengemukakan hak-haknya dan kepentingannya sehingga menjamin keadilan. Kedua, menunjang pelaksanaan pemerintahan yang baik.²³

Pengertian Hukum menurut J.C.T Simorangkir sebagaimana yang dikutip C.S.T Kansil, “Hukum adalah peraturan-peraturan yang

²² *Ibid.*, hal. 2-3

²³ *Ibid*

bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib, pelanggaran mana terhadap peraturan-peraturan tadi berakibat diambilnya tindakan, yaitu dengan hukuman tertentu”.²⁴ Menurut Kamus Hukum pengertian Hukum adalah “peraturan-peraturan yang bersifat memaksa yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat, yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib, pelanggaran terhadap peraturan-peraturan tadi berakibat diambilnya tindakan”.²⁵ Pengertian hukum juga dikatakan oleh Sudikno Martokusumo bahwa: “hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang bersifat umum dan normatif, hukum bersifat umum karena berlaku bagi setiap orang, dan bersifat normatif karena menentukan apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaedah-kaedah”.²⁶

Perlindungan yang diberikan terhadap konsumen bermacam-macam, dapat berupa perlindungan ekonomi, sosial, politik. Perlindungan konsumen yang paling utama dan yang menjadi topik pembahasan ini adalah perlindungan hukum. Perlindungan hukum merupakan bentuk perlindungan yang utama karena berdasarkan pemikiran bahwa hukum sebagai sarana yang dapat mengakomodasi

²⁴ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Cet Ke-8, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 38.

²⁵ R.Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1999, hlm. 49.

²⁶ Sudikno Martokusumo, *Mengenal Hukum Satu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2005, hlm. 4.

kepentingan dan hak konsumen secara komprehensif . Di samping itu, hukum memiliki kekuatan memaksa yang diakui secara resmi di dalam negara, sehingga dapat dilaksanakan secara permanen. Berbeda dengan perlindungan melalui institusi lainnya seperti perlindungan ekonomi atau politik misalnya, yang bersifat temporer atau sementara.²⁷

Fungsi Hukum menurut Satjipto Raharjo adalah melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti ditentukan keluasan dan kedalamannya.²⁸ Perlindungan diartikan sebagai perbuatan memberi jaminan, atau ketentraman, keamanan, kesejahteraan dan kedamaian dari pelindungan kepada yang dilindungi atas segala bahaya atau resiko yang mengancamnya.

Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum. Beberapa arti hukum dari berbagai macam sudut pandang yang dikemukakan oleh Soedjono Dirdjosisworo menggambarkan bahwa hukum tidak semata-mata peraturan perundang-undangan tertulis dan aparat penegak hukum seperti yang selama ini dipahami oleh

²⁷ Wahyu Sasongko, *Ketentuan-ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*. Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2007, hlm. 30

²⁸ Sajipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 18.

masyarakat umum yang tidak tahu tentang hukum. Tetapi hukum juga meliputi hal-hal yang sebenarnya sudah hidup dalam pergaulan masyarakat.²⁹

2. Bentuk Perlindungan Hukum

Menurut R. La Porta dalam *Journal of Financial Economics*, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*).³⁰ Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata atau jelas yaitu adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya. Dengan demikian sejalan dengan pengertian hukum menurut Soedjono Dirdjosisworo yang menyatakan bahwa hukum memiliki pengertian beragam dalam masyarakat dan salah satunya yang paling nyata dari pengertian tentang hukum adalah adanya institusi-institusi penegak hukum.

Penegakan hukum dalam bentuk perlindungan hukum dalam kegiatan ekonomi khususnya penanaman modal tidak bisa dilepaskan dari aspek hukum perusahaan khususnya mengenai perseroan terbatas karena perlindungan hukum dalam penanaman modal melibatkan beberapa pihak pelaku usaha terutama pihak penanam modal, direktur, komisaris, pemberi izin dan pemegang kekuasaan, serta pihak-pihak

²⁹ Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 25-43

³⁰ Rafael La Porta, "Investor Protection and Corporate Governance; *Journal of Financial Economics*", No. 58, Oktober, 1999, hlm. 9.

penunjang terjadinya kegiatan penanaman modal seperti notaris yang mana para pihak tersebut didominasi oleh subjek hukum berupa badan hukum berbentuk perseroan terbatas.³¹

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keamanan dan keadilan. Menurut Soedirman Kartohadiprodjo, pada hakikatnya tujuan hukum itu sendiri adalah mencapai keadilan. Maka dari itu, adanya perlindungan hukum merupakan salah satu media untuk menegakkan berbagai keadilan salah satunya penegakan keadilan di bidang ekonomi khususnya penanaman modal.

Selanjutnya, subjek hukum dalam hukum perdata adalah badan hukum atau *rechtspersoon*. Badan hukum merupakan kumpulan manusia pribadi atau dapat pula merupakan kumpulan dari badan hukum. Menurut Satjipto Rahardjo, hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya secara terukur. Kepentingan merupakan sasaran dari hak karena hak mengandung unsur perlindungan dan pengakuan.³²

Dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum atau legal protection merupakan kegiatan untuk menjaga atau memelihara masyarakat demi mencapai keadilan. Kemudian perlindungan hukum

³¹ Sutantya R. Hadhikusuma dan Sumantoro, *Pengertian Pokok Hukum Perusahaan : Bentuk-bentuk Perusahaan yang berlaku di Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 1996, hlm. 5-8

³² Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, cet. VI, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 54.

dikonstruksikan sebagai bentuk pelayanan, dan subjek yang dilindungi.³³

Hak itu sendiri adalah sesuatu yang harus kita dapatkan sedangkan kewajiban adalah sesuatu yang harus kita kerjakan. Suatu kontrak akan menimbulkan suatu hubungan hukum perikatan yang mengakibatkan timbulnya hak dan kewajiban. Pemenuhan hak dan kewajiban itu yang menjadi akibat hukum dari adanya suatu kontrak. Dengan kata lain, akibat hukum kontrak sebenarnya yaitu pelaksanaan dari isi kontrak itu sendiri. Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu kontrak tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam kontrak tersebut, tetapi juga segala sesuatu yang menurut sifatnya kontrak itu diharuskan atau diwajibkan oleh kebiasaan dan undang-undang.

Tentang hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak tertuang dalam isi perjanjian yang disepakati kedua belah pihak. Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menjamin hak konsumen atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang atau jasa. Hak-hak tersebut adalah:

1. Hak untuk memilih barang dan jasa;
2. Hak mendapatkan informasi yang benar, jelas dan jujur atas barang dan jasa;

³³ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, “*Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*”, cet. 1, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 261.

3. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya;
4. Hak-hak yang ditentukan dalam perundang-undangan lain.
5. Hak untuk diberlakukan dengan secara benar, jujur dan tidak diskriminatif;
6. Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan atas barang dan jasa;
7. Hak dalam pembinaan dan pendidikan konsumen;
8. Hak untuk mendapatkan bantuan hukum (advokasi), perlindungan dan penyelesaian sengketa;
9. Hak untuk mendapatkan kompensasi atas barang atau jasa yang merugikan;

Kewajiban yang harus di penuhi oleh para konsumen itu sendiri diantaranya meliputi:

1. Beriktikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa.
2. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.
3. Membaca dan mengikuti petunjuk informasi atau prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan jasa atau demi keamanan dan keselamatan.

Didalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) bahwa perlindungan konsumen adalah suatu upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan hukum kepada

konsumen. Cakupan perlindungan konsumen itu dapat dibedakan dalam dua aspek, yaitu:

1. Perlindungan terhadap kemungkinan barang yang diserahkan kepada konsumen tidak sesuai dengan apa yang telah disepekati;
2. Perlindungan terhadap diberlakukannya syarat-syarat yang tidak adil kepada konsumen.

Keinginan yang akan didapatkan dalam perlindungan konsumen adalah menciptakan rasa aman dan nyaman bagi konsumen dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Perlindungan konsumen seharusnya mendapatkan perhatian yang lebih, terutama konsumen muslim, dimana sebagian besar penduduk Indonesia beragama Islam. Perlindungan konsumen merupakan hal yang sangat penting dalam Islam. Karena didalam agama islam, bahwa perlindungan konsumen bukanlah sebagai salah satu hubungan keperdataan, melainkan menyangkut kepentingan publik secara meluas, bahkan menyangkut hubungan antara manusia dan Allah SWT. Maka perlindungan konsumen Muslim merupakan kewajiban negara.

Hukum perlindungan konsumen menurut islam mengacu kepada konsep halal dan haram, serta keadilan ekonomi berdasarkan nilai-nilai atau prinsip-prinsip ekonomi Islam. Aktivitas ekonomi Islam dalam perlindungan konsumen meliputi perlindungan terhadap zat, distribusi, tujuan produksi, hingga pada akibat mengonsumsi

barang dan atau jasa. Didalam Islam, barang atau jasa yang halal dari segi zatnya yang dapat menjadikan haram, ketika cara memproduksi dan tujuan mengonsumsinya melanggar ketentuanketentuan syara'. Karena itulah tujuan dari konsumen muslim berbeda dengan tujuan konsumen non-muslim. Konsumen muslim dalam mengkonsumsi makanan atau minuman bertujuan untuk memenuhi kewajiban sebagai muslim dan menjauhi segala sesuatu yang menjadi larangan Allah SWT.

3. Tujuan Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum haruslah tercermin dari berjalannya hukum, proses hukum dan akibat dilaksanakannya atau ditegakkannya hukum tersebut. Hal tersebut dapat dilihat dari keberagaman hubungan yang terjadi di masyarakat. Hubungan antar masyarakat melahirkan hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan dari masing-masing masyarakat. Dengan adanya keberagaman hubungan hukum tersebut membuat para anggota masyarakat memerlukan aturan-aturan yang dapat menjamin keseimbangan agar dalam hubungan-hubungan itu tidak terjadi kekacauan-kekacauan di dalam masyarakat.³⁴

Subjek hukum dalam hukum perdata terdapat dua subjek hukum, yaitu subjek hukum orang pribadi dan subjek hukum berupa badan hukum. Subjek hukum orang pribadi atau *natuurlijk persoon* adalah orang atau manusia yang telah dianggap cakap menurut hukum.

³⁴ CST. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Op Cit.*.hal. 40

orang sebagai subjek hukum merupakan pendukung atau pembawa hak sejak dia dilahirkan hidup hingga dia mati. Walaupun ada pengecualian bahwa bayi yang masih ada di dalam kandungan ibunya dianggap telah menjadi sebagai subjek hukum sepanjang kepentingannya mendukung untuk itu.³⁵

Hukum sebagai norma merupakan petunjuk untuk manusia dalam bertingkah laku dalam hubungannya dalam masyarakat. Hukum juga sebagai petunjuk apa yang harus diperbuat dan mana yang tidak. Hukum juga memberikan petunjuk mana yang tidak boleh, sehingga segala sesuatu dapat berjalan tertib dan teratur. Hal tersebut dimungkinkan karena hukum memiliki sifat dan waktu mengatur tingkah laku manusia serta mempunyai ciri memerintah dan melarang begitu pula hukum dapat memaksa agar hukum itu dapat ditaati oleh anggota masyarakat.³⁶

Menurut Subekti, “Hukum tidak hanya mencari keseimbangan antara berbagai kepentingan yang bertentangan sama lain akan tetapi juga untuk mendapat keseimbangan antar tuntutan keadilan tersebut dengan “ketertiban” atau “kepastian hukum”. Dengan demikian hukum itu bertujuan untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam masyarakat dan hukum itu harus pula pada keadilan, yaitu asas-asas keadilan dari masyarakat itu.

³⁵ H.R. Sardjono dan Frieda Husni Hasbullah, *Bunga Rampai Perbandingan Hukum Perdata*, INDHILL, Jakarta, 2003, hlm. 143.

³⁶ *Ibid*

B. Tinjauan Umum tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan suatu anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang sehingga diciptakan untuk tempat bermukimnya makhluk hidup dalam berlangsungkan kehidupannya. Pengertian ini memiliki makna bahwa manusia sebagai makhluk hidup sangat membutuhkan lahan atas tanah baik digunakan untuk tempat tinggal, tempat bercocok tanam, maupun tempat untuk usaha lainnya. Oleh karena itu ada kecenderungan bahwa setiap orang berusaha menguasai dan mempertahankan bidang-bidang tanah atau lahan tertentu termasuk mengusahakan status hak pemilikannya.³⁷

Secara umum sebutan tanah dalam keseharian dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
- b. Keadaan bumi yang disuatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu seperti pasir, batu, dan sebagainya.

Sedangkan menurut Budi Harsono pengertian tanah yaitu bahwa kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian

³⁷ Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 27

yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.³⁸

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi, yang disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu: “atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Tanah yang dimaksud disini yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak”.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran didalam kedamaian dan sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.³⁹

Objek dari hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah, dimana yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan tau larangan

³⁸ *Ibid* hlm 28

³⁹ Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, hlm. 26

bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.

Objek Hukum Tanah adalah Hak Penguasaan atas Tanah yang dibagi menjadi dua 2, yaitu:

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan hak tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

Hukum tanah ada yang beraspek publik dan beraspek privat. Hak bangsa Indonesia atas tanah beraspek publik dan privat, hak menguasai dari Negara atas tanah beraspek publik, hak ulayat masyarakat hukum adat beraspek publik dan privat, dan hak-hak perseorangan atas tanah beraspek privat.

Dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya, ada 2 macam asas dalam Hukum Tanah, yaitu:

1. Asas *Accessie* atau Asas Perlekatan

Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah merupakan satu kesatuan, dimana bangunan dan

tanaman tersebut merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga bangunan dan tanaman yang ada diatasnya.

2. Asas *Horizontale Scheiding* atau Asas Pemisahan Horizontal

Menurut asas pemisahan horizontal, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah, sehingga hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada diatasnya.

2. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan penyajian serta, pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak bagi

bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Budi Harsono Pendaftaran tanah adalah⁴⁰ 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 sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah⁴¹ diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Dengan pelaksanaan pendaftaran tanah diharapkan bahwa seseorang lebih merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dipunyainya. Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah adalah sangat digantungkan kepada sistem apakah yang dianut dalam melaksanakan pendaftaran tanah.

Sebagaimana telah ditetapkan dalam pasal 19 UUPA, bahwa di selenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka untuk menjamin

⁴⁰ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan, UUPA, Isi, dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta. Hlm. 460

⁴¹ Mulyana Darusman, "Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah", *ADIL: Jurnal Hukum*, (Juli 2016), hal. 37

kepastian hukum (*rechtskadaster/legal cadastre*). Secara lebih rinci tujuan pendaftaran tanah diuraikan dalam pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 sebagai berikut:⁴²

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertifikat sebagai suatu tanda buktinya. Tujuan inilah yang merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Penyajian data dilakukan oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten/ Kotamadya tata usaha pendaftaran tanah dilakukan dalam bentuk yang dikenal dengan daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Sehingga pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon atau calon kreditur, sebelum melakukan suatu

⁴² Badan Pertanahan Nasional, 1993, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Bumi Bhakti Adhi Guna, Jakarta. Hlm. 38

perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Hal inilah yang sesuai dengan asas terbuka dari pendaftaran tanah.

- c. Untuk terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan, 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 didaftar.

Tanah yang telah didaftarkan tentunya memiliki informasi-informasi yang berkaitan dengan tanah tersebut. Tiap-tiap tanah yang telah didaftarkan akan diberikan nomor untuk mempermudah pencarian keterangan atau informasi atas tanah tersebut apabila diperlukan.

Tanah yang sudah didaftarkan tentunya harus memiliki bukti-bukti autentik dalam bentuk tertulis.⁴³ Bukti autentik tersebut dibuat dan diterbitkan dalam bentuk sertipikat hak. Oleh karena itu, secara yuridis Negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap subyek hak atas tanah yang namanya terdaftar dalam sertipikat tanah

⁴³ Anonim, "Tujuan Pendaftaran Tanah", https://id.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian_masalah, diakses tanggal 10 Juni 2024

tersebut dan dengan demikian maka pihak lain tidak dapat mengganggu gugat kepemilikan tanah tersebut.

Pendaftaran tanah mempunyai kegunaan ganda, artinya disamping berguna, bagi pemegang hak, juga berguna bagi pemerintah.

a. Kegunaan bagi pemegang hak

- 1) Dengan diperolehnya sertifikat hak atas tanah dapat memberikan rasa aman karena kepastian hukum hak atas tanah.
- 2) Apabila terjadi peralihan hak atas tanah dapat dengan mudah dilaksanakan
- 3) Dengan adanya sertifikat, lazimnya taksiran harga atas tanah relatif lebih tinggi dari pada tanah yang belum bersertifikat.
- 4) Sertifikat dapat dipakai sebagai jaminan kredit.
- 5) Penetapan pembayaran Pajak Bumi dan Pembangunan (PBP) tidak akan keliru.

b. Kegunaan bagi pemerintah

- 1) Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah berarti akan terciptakan terselenggarakannya tertib administrasi dalam bidang pertanahan akan mempelancarkan segala kegiatan yang menyangkut tanah dalam pembangunan di Indonesia.

2) Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, merupakan salah satu cara untuk mengatasi setiap keresahan yang menyangkut tanah sebagai sumbernya, seperti kependudukan tanah secara liar, sengketa tanda batas dan lainnya.

3. Hak Atas Tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu: “atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah 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-orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak atas tanah meliputi, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara.

1. Hak Milik Ketentuan mengenai Hak Milik, disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus diatur dalam pasal 20 sampai dengan pasal 27 UUPA. Hak Milik menurut pasal 20 ayat (1) UUPA adalah Hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuhyang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengikat ketentuan dalam pasal 6.

2. Hak Guna Bangunan Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam pasal 1 ayat (1) huruf c UUPA. Secara khusus diatur dalam pasal 35 sampai dengan pasal 40 UUPA. pasal 35 UUPA memberikan penjelasan mengenai Hak Guna Bangunan, yaitu: “hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun”.

C. Tinjauan Umum tentang Sertipikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

Sertipikat menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 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.

Sertipikat hak atas tanah membuktikan, bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas suatu bidang tanah dan surat ukur.⁴⁴ Sertipikat yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut sertifikat sementara⁴⁵ yang baru dilengkapi gambar situasi sebagai petunjuk objek.

Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur atas tanah bersama dilengkapi dengan gambar denah

⁴⁴ Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴⁵ Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

tingkat rumah susun yang bersangkutan, dan perselaan mengenai besarnya bagian hak atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama.⁴⁶

Sertipikat tanah wakaf adalah sertifikat hak milik atas tanah yang diwakafkan, yang dibubuhi catatan “wakaf” di belakang nomor hak milik yang bersangkutan.⁴⁷

Dasar hukum kekuatan pembuktian sertipikat terdapat dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut :
“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Menurut penjelasan pasal tersebut, sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.⁴⁸

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

⁴⁶ Pasal 9 UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

⁴⁷ Pasal 8 PMDN No. 6 Tahun 1977

⁴⁸ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Himpunan, *Op.cit.*, hlm.32.

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

Sistem publikasi yang dianut dalam pendaftaran di Indonesia adalah sistem publikasi negatif bertendensi positif. Sistem ini dipilih karena karakter hukum tanah Indonesia yang bersifat komunal dalam arti tanah selain dapat dimiliki secara perseorangan namun peruntukannya tetap harus berfungsi sosial dalam arti seseorang harus benar-benar mengusahakan tanahnya sesuai dengan peruntukan dan penggunaan tersebut tidak boleh merugikan orang lain. pemerintah melalui Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mulai menerapkan bahwa sertifikat tanah yang telah terbit selama 5 tahun merupakan alat pembuktian yang kuat.

Sejalan dengan itu, menurut Urip Santoso, bahwa sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut :

1. Sertipikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
- 2.

2. Bahwa tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik;
3. Bahwa tanah tersebut dikerjakan secara nyata; dan
4. Bahwa dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/ kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertipikat.⁴⁹

Penerbitan sertipikat merupakan suatu proses yang memerlukan peran serta dari beberapa instansi Tata Usaha Negara diantaranya seperti Badan Pertahanan Nasional (BPN) dan PPAT serta instansi yang terkait dalam penerbitan surat-surat keterangan yang diperlukan sebagai alas hak, seperti misalnya surat keterangan kepala desa/ lurah atau camat, keterangan warisan dengan zegel jual beli.

Daya pembuktian sertifikat tidak bias dilepskan dari kewenangan pejabat Tata Usaha Negara, yakni kepala Badan Pertahanan Nasional/ kantor Pertahanan yang telah menempatkan tanda tangannya pada sertipikat yang tentunya dipercaya oleh orang yang namanya tercantum dalam sertipikat.

Di dalam daya pembuktian terdapat daya pembuktian materil dan daya pembuktian formil. Daya pembuktian materil, isi keterangan berlaku sebagai kebenaran terhadap siapapun dan orang yang namanya tercantum dalam sertipikat serta untuk kemanfaatannya, untuk keperluan siapa keterangan itu diberikan. Sedangkan daya pembuktian formil, kepala Badan

⁴⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet,2, Jakarta, kencana, 2010, hlm.261.

Pertahanan Nasional/ kantor Pertahanan menerangkan apa yang berada diatas tanda tangannya dan orang yang tercantum dalam sertifikat benar-benar pemiliknya.

Walaupun sertifikat hak atas tanah mempunyai fungsi utama sebagai alat bukti, tetapi bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat-alat bukti lain, misalnya saksi-saksi, akte jual beli, surat keputusan pemberian hak, dan lainnya. Dokumen-dokumen (warkah) tersebut merupakan alat pembuktian data yuridis dan data fisik bidang tanah dalam rangka pendaftaran tanah, termasuk penerbitan sertifikat yang disimpan dengan baik oleh Kantor Pertahanan.

D. Sertipikat Hak Atas Tanah Menurut Perspektif Islam

Pra pembahasan kedudukan fiqh siyasah di dalam hukum Islam, perlulah untuk diketahui dulu sistematika hukum Islam secara umum. Dengan diketahui sistematika hukum Islam, maka dapatlah difahami kedudukan fiqh siyasah di dalam sistematika hukum Islam. Menurut Dr. Wahbah al-Zuhayli, salah satu dari keistimewaan hukum Islam dibandingkan dengan hukum-hukum lainnya, adalah bahwa hukum Islam ini selalu diperkaitkan/dihubungan dengan tiga perkara penting bagi manusia. Pertama, Hubungan manusia dengan Tuhannya; Kedua, Hubungan manusia dengan dirinya sendiri; Ketiga, Hubungan manusia dengan masyarakat sosialnya.⁵⁰

Siyasah dusturiyah adalah bagian fiqh siyasah yang membahas masalah perundangundangan negara. Dalam hal ini juga dibahas antara lain

⁵⁰ Al-Zuhayli, W. 2004. *al-Fiqh al-Islâmî wa Adillatuh* vol. 1 (Damaskus: Dâr al- Fikr.) hlm 33

konsep- konsep konstitusi (undang-undang dasar negara dan sejarah lahirnya perundang- undangan dalam suatu negara), legislasi (bagaimana cara perumusan undang- undang), lembaga demokrasi dan syura yang merupakan pilar penting dalam perundang-undangan tersebut. Di samping itu, kajian ini juga membahas konsep negara hukum dalam siyasah dan hubungan timbal balik antara pemerintah dan warga negara serta hak-hak warga negara yang wajib dilindungi.

Permasalahan di dalam *fiqh siyasah dusturiyah* adalah hubungan antara pemimpin disatu pihak dan rakyatnya di pihak lain serta kelembagaankelembagaan yang ada di dalam masyarakatnya. Oleh karena itu, di dalam *fiqh siyasah dusturiyah* biasanya dibatasi hanya membahas pengaturan dan perundang-undangan yang dituntut oleh hal ihwal kenegaraan dari segi persesuaian dengan prinsip-prinsip agama dan merupakan realisasi kemaslahatan manusia serta memenuhi kebutuhannya.⁵¹

Pembagian hukum Islam (*fiqh*) secara sistematis, dari paparan ini diharapkan akan dapat diketahui kedudukan dan urgensi *fiqh siyasah* dalam sistematika hukum islam itu. Secara global hukum Islam dapat dibagi dalam dua bagian pokok, yaitu:

1. *Fiqh Ibadah* (Hukum Ibadat): hukum yang mengatur hubungan manusia dengan Tuhannya. Bagian dari *Fiqh Ibadah* adalah shalat, puasa, zakat dan haji.

⁵¹ Djazuli, H.A. 2003. *Fiqh Siyasah Implementasi Kemaslahatan Umat dalam Rambu-Rambu Syari'ah*. Jakarta: Kencana. hlm 47

2. Fiqh Muamalat (Hukum Muamalah): hukum yang mengatur hubungan antara sesama manusia dalam masalah-masalah keduniaan secara umum. Bagian dari ini adalah secara khusus berkaitan dengan persoalan-persoalan ekonomi seperti jual beli, perjanjian, dan utang piutang. Jinayah (pidana) dan hukumperkawinan (*munakahat*).

T.M Hasbi ash-Shiddieqy (1904-1975) membagi hukum Islam secara sistematis menjadi enam bagian utama, yaitu: Pertama, yang berkaitan dengan masalah ibadah kepada Allah seperti shalat, zakat, dan haji. Kedua, yang berkaitan dengan keluarga, seperti nikah, talak, dan rujuk. Ketiga, yang berkaitan dengan perbuatan manusia dalam hubungan sesama mereka dalam bidang kebendaan seperti jual beli dan sewa menyewa. Keempat, yang berkaitan dengan perang- damai dan jihad (*siyar*). Kelima, yang berkaitan dengan hukum acara di peradilan (*munafaah*). Keenam, yang berkaitan dengan akhlak (*adab*).⁵²

Dengan demikian, bisa disimpulkan bahwa fiqh siyasah mempunyai kedudukan penting dan posisi yang strategis dalam masyarakat Islam. Dalam memikirkan, merumuskan, dan menetapkan kebijakan-kebijakan politik praktis yang berguna bagi kemaslahatan masyarakat muslim khususnya, dan warga lain umumnya, pemerintah jelas memerlukan siyasah syarriyah. Tanpa kebijakan politik pemerintah, sangat boleh jadi umat Islam akan sulit mengembangkan potensi yang mereka miliki. Fiqh siyasah juga dapat menjamin umat Islam dari hal-hal yang bisa merugikan dirinya. Fiqh siyasah

⁵² Muhammad Iqbal, M. 2014. *Fiqh Siyasah; Kontekstualisasi Doktrin Politik Islam*. Jakarta: Prenada Media. Cet Ke-1. hlm 12

dapat diibaratkan sebagai akar sebuah pohon yang menopang batang, ranting, dahan, dan daun, sehingga menghasilkan buah yang dapat dinikmati umat Islam dan manusia umumnya.⁵³

Objek kajian fiqh siyasah meliputi aspek pengaturan hubungan antara warga negara dengan warga negara, hubungan antar warga negara dengan lembaga negara, dan hubungan antara lembaga negara dengan lembaga negara, baik hubungan yang bersifat intern suatu negara maupun hubungan yang bersifat ekstern antar negara, dalam berbagai bidang kehidupan. Hal yang sama ditemukan pula pada pernyataan Abul Wahhab Khallaf bahwa objek pembahasan ilmu siyasah adalah pengaturan dan perundangundangan yang dituntut oleh hal ihwal kenegaraan dari segi persesuaiannya dengan pokok-pokok agama dan merupakan realisasi kemaslahatan manusia serta memenuhi kebutuhannya.

Secara garis besar maka objeknya menjadi, pertama, peraturan dan perundangundangan, kedua, pengorganisasian dan pengaturan kemaslahatan, dan ketiga, hubungan antar penguasa dan rakyat serta hak dan kewajiban masingmasing dalam mencapai tujuan negara. Dari dua kata berbahasa Arab fiqh dan siyasah. Agar diperoleh pemahaman yang pas apa yang dimaksud dengan Fiqh Ssiyasah. Dari uraian tentang pengertian istilah fiqh dan siyasah dari segi etimologis dan terminologis dapat disimpulkan bahwa pengertian Fiqh Siyasah atau Fiqh Syariyah ialah ilmu yang mempelajari hal-hal dan seluk-beluk pengatur urusan umat dan negara dengan segala bentuk hukum,

⁵³ *Ibid*

pengaturan dan kebijaksanaan yang dibuat oleh pemegang kekuasaan yang sejalan dengan dasar-dasar ajaran syariat untuk mewujudkan kemaslahatan umat.

Dalam fiqh siyasah, konstitusi disebut juga dengan dustûri. Kata ini berasal dari Bahasa Persia. Semula artinya adalah seseorang yang memiliki otoritas, baik dalam bidang politik maupun agama”. Dalam perkembangan selanjutnya, kata ini digunakan untuk menunjukkan anggota kependetaan (pemuka agama) Zoroaster (Majusi). Setelah mengalami penyerapan kedalam Bahasa Arab, kata dustur berkembang pengertiannya menjadi asas, dasar, atau pembinaan. Menurut istilah, dustur berarti kumpulan kaidah yang mengatur dasar dan hubungan kerja sama antara sesama anggota masyarakat dalam sebuah negara, baik yang tidak tertulis (konvensi) maupun tertulis (konstitusi). Kata dustur juga sudah disergap kedalam bahasa Indonesia, yang salah satu artinya adalah undang-undang dasar suatu negara.

Dalam kajian fiqh siyasah, legislasi atau kekuasaan legislatif disebut juga dengan *alsulthah al-tasyri'iyah*, yaitu kekuasaan pemerintah Islam dalam membuat dan menetapkan hukum. Menurut Islam, tidak seorangpun berhak menetapkan hukum yang akan diberlakukan bagi umat Islam. Akan tetapi, dalam wacana fiqh siyasah, istilah *al-sulthah al-tasyri'iyah* digunakan untuk menunjukkan salah satu kewenangan atau kekuasaan pemerintah Islam dalam mengatur masalah kenegaraan. Dalam konteks ini, kekuasaan legislatif berarti kekuasaan atau kewenangan pemerintah Islam untuk menetapkan hukum yang akan diberlakukan dan dilaksanakan oleh masyarakatnya berdasarkan

ketentuan yang telah diturunkan Allah SWT dalam syariat Islam. Dengan demikian unsur- unsur legislasi dalam Islam meliputi:

1. Pemerintah sebagai pemegang kekuasaan untuk menetapkan hukum yang akan diberlakukan dalam masyarakat Islam;
2. Masyarakat Islam yang akan melaksanakannya;
3. Isi peraturan atau hukum harus sesuai dengan nilai-nilai dasar syariat Islam

Kepemilikan adalah milik Allah semata, dan bahwa ,manusia tidak memiliki hak kecuali memanfaatkan dengan cara yang di ridhoi Allah. Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah telah diharamkan olehnya, sebagaimana dalam firman Allah berikut: Allah lebih mengetahui berapa lamanya mereka tinggal di gua kepunyaanlah semua yang tersembunyi di langit dan bumi. Alangkah terang penglihatnya dan alangkah tajam pendengerannya, tak ada seorangpun menjadi sekutunya dalam menetapkan keputusan.

Ayat diatas menjelaskan tafsir bahwa Katakanlah kepada siapa yang tidak percaya atau membantah keterangan ini, "Allah yang ilmu-Nya meliputi segala sesuatu lebih mengetahui berapa lamanya mereka tinggal di dalam gua; betapa tidak, sebab milik-Nya semua yang tersembunyi di langit dan di bumi, tidak ada sesuatu pun yang terluput dari pengetahuanNya. Alangkah terang penglihatan-Nya terhadap segala sesuatu dan alangkah tajam pendengaran-Nya terhadap suara; tidak ada seorang pelindung pun bagi mereka penduduk langit maupun bumi selain Dia Yang Mahakuasa atas segala sesuatu; dan Dia tidak

mengambil seorang pun menjadi sekutu-Nya dalam menetapkan keputusan, sebab Dia tidak membutuhkan siapa pun menjadi sekutu bagi-Nya.

Konsep Islam dalam hal pemilikan tanah berdasar pada konsep tentang hak milik. Islam mengakui hak milik individu sekaligus hak milik sosial. Dalam pandangan ekonomi Islam, kepemilikan dibagi menjadi tiga, yaitu: kepemilikan individu, kepemilikan umum, dan kepemilikan Negara.

Pembatasan dalam hal pemilikan individu terletak pada fungsionalisasinya. Islam memberikan sejumlah kewajiban bagi pemilik kekayaan untuk memikirkan komunitas masyarakat sekitarnya. Kewajiban-kewajiban bagi pemilik kekayaan tersebut antara lain: zakat, sadaqah, infak, wakaf, wasiat dan sebagainya (Mahfuz, 1994: 159). Model pembatasan ini memiliki filosofi hukum dan ekonomi yang mutualistik sifatnya. Kepemilikan umum (milkiyah „ammah) adalah penguasaan untuk memanfaatkan suatu benda oleh sebuah komunitas atas ijin Negara. Benda-benda yang masuk kategori ini biasanya adalah benda-benda yang dibutuhkan secara umum oleh komunitas, yang meliputi tiga kategori: barang kebutuhan umum, barang tambang besar, dan sumber daya alam.

Dalam konteks kekinian, penerapan konsep ihyaul mawat tidak sebebaskan sebelumnya. Dengan adanya Negara muncul pembagian kekuasaan antara kekuasaan individu dengan kekuasaan Negara. Kekuasaan individu (wilayah khassah) adalah wewenang yang dimiliki oleh setiap pribadi yang menjadi dasar tegaknya hak individu. Kekuasaan Negara (wilayah „ammah) adalah kewenangan umum yang dipagang oleh waliyul amri yaitu penguasa

Negara (sultan/presiden). Di dalam menjalankan kewenangannya Negara dibatasi dengan keharusan menempatkan masalah „ammah (kemaslahatan umum) sebagai dasar penetapan segala kebijakan. Hal ini sesuai kaidah, “tindakan pemimpin terhadap rakyatnya harus dikaitkan dengan kemaslahatan”.

Konsep hukum adat itulah yang kemudian tertuang dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Selanjutnya, melihat prinsip Islam dalam pemberian tanah maupun menghidupkan tanah mati menunjukkan bahwa prinsip mengelola tanah kosong itu menjadi salah satu sebab seseorang memiliki tanah, atau sebab lahirnya hak milik tanah. Hal itu sama halnya, juga berlaku pada hukum adat, dimana membuka lahan menjadi bagian dari proses pertumbuhan hak atas tanah yang diungkapkan oleh Herman Soesangobeng.⁵⁴

Ulama fiqh menggunakan pola induktif dan metode bayani. Abu Hanifah menetapkan persyaratan menghidupkan tanah Negara (mati/terlantar) adalah dengan menggarap, mengairi dan menanam. Abu Hanifah berdalil dengan beberapa Hadith yang artinya: siapa yang memagari (menghidupkan) lahan, maka lahan tersebut menjadi hak miliknya.

Pada masa `Umar telah membuat reformasi hukum agraria, dengan tujuan penertiban dan pemberdayaan tanah terlantar dengan memberikan batas waktu tiga tahun bagi penggarap pertama. Demikian juga halnya dengan

⁵⁴ Triono, DC. 2011. *Ekonomi Islam Mazhab Hamfara*. Yogyakarta: Irtikaz. Tika, MP. 2006. *Metodologi Riset Bisnis*. Jakarta: Bumi Aksara, hlm 22

Hanafi dan Malik telah memberikan persyaratan yang ketat dalam perolehan hak milik harus dengan izin pemerintah. Jika pemilik tanah tidak memberdayakan dan memanfaatkan tanahnya lebih dari tiga tahun, maka tanah tersebut kembali kepada tanah negara, dan hilanglah hak bagi penggarap pertama.

Hukum berubah dengan berubah zaman, atau berubah fatwa dengan sebab berubah zaman dan berubah kemaslahatan bagi manusia. Masalah ditegakkan untuk kemaslahatan manusia secara umum, bukan masalah individu. Demikian juga dalam bidang muamalah kembali kepada kemaslahatan manusia, seperti pemindahan atau pengalihan hak milik dengan sebab memberi atau selain member.

Tanah sekarang sudah punya arti ekonomis, di mana tanah tersebut sudah ditata sedemikian rupa sesuai dengan kebutuhannya. Masa sekarang tanah tidak saja sebagai lahan pertanian, pemukiman dan sarana sosial lainnya. Tetapi tanah sudah merupakan aset yang tak ternilai harga bagi kehidupan dan penghidupan manusia. Sejalan dengan perkembangan zaman dan proses perubahan sosial, menuntut adanya pembaharuan di segala aspek kehidupan. Seperti halnya di beberapa negara Islam telah dirumuskan dalam Undang-undang Pertanahan Islam sebagaimana ditafsirkan oleh para ulama.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Elektronik

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok seseorang sebagai sumber pangan dan faktor produksi. Tanah mempunyai tujuan penting dalam kehidupan manusia dan merupakan komoditas yang harus dimiliki untuk menjalani kehidupan yang lebih sejahtera. Sehingga setiap orang berkeinginan untuk memiliki dan menguasai tanah. Tanda kepemilikan sebuah tanah dapat dibuktikan dengan sebuah sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh lembaga berwenang secara hukum dan instansi yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Hukum yang pada hakekatnya bergerak secara dinamis seiring dengan perkembangan pola perilaku masyarakat dan dunia global, yang mengakibatkan hukum seringkali tertinggal dalam mengikuti perubahan zaman dan perkembangan teknologi. Sistem elektronik yang sangat canggih berfungsi mempermudah proses pelayanan dimanapun dan kapanpun. Layanan di Indonesia mengalami perkembangan dan peningkatan secara cepat khususnya mengarah pada pergeseran dari transaksi pasar berbasis konvensional ke sistem penyampaian layanan publik berbasis elektronik yang bertumpu pada suatu internet atau era disrupsi digital yang dimana sebuah era sifatnya Offline ke Online.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁵⁵

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, dalam hal ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berpekarra di pengadilan.⁵⁶

Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah negatif tetapi bertendensi positif, maksud dari pengertian tersebut adalah sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem negatif yang memungkinkan terjadinya klaim pengakuan hak atas tanah, tetapi di sisi lain pemerintah berupaya untuk memperoleh fakta sebenarnya mengenai klaim hak atas tanah itu. Dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 kepastian hukum diberikan kepada yang benar-benar berhak atas tanah, sedangkan yang terdaftar di dalam buku tanah masih dapat digugat.⁵⁷

⁵⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Op Cit...*, hlm. 290.

⁵⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Op Cit ...*, hlm. 478.

⁵⁷ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 118.

Dalam hal penerbitan sertipikat peraturan perundang-undangan melindungi pemegang sertipikat, akan tetapi data fisik dan yuridis dalam sertipikat tanah belum pasti benar, meskipun harus diterima oleh Pengadilan sebagai data yang benar selama tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. Sehingga memberikan kesempatan pada pihak lain yang merasa memiliki objek yang sama untuk mengajukan keberatan atas penerbitan sertipikat, hal ini dapat dilihat pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa :

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hakk tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut."⁵⁸

Dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat tanah dapat terwujud apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:⁵⁹

- a. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum.

Pengertian atas nama orang atau badan hukum adalah sertipikat yang

⁵⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Op Cit ...*, Pasal 32 ayat (2).

⁵⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Op Cit...*, hlm. 319.

diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk objek pendaftaran tanah berupa hak atas tanah.

- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik. Tujuan dari asas itikad baik adalah untuk melindungi orang yang dengan itikad baik memperoleh sesuatu hak dari orang yang disangkanya adalah pemegang hak yang sah dari hak itu.
- c. Tanah dikuasai secara nyata. Hak atas tanah secara fisik dan nyata dikuasai dan digunakan oleh pemegang hak atas tanahnya sendiri, atau digunakan oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuan dari pemegang hak atas tanah tersebut.⁶⁰
- d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

Pemilik sertipikat tanah sebagai pemegang hak-hak milik atas tanah, tidak bisa diganggu gugat oleh siapapun setelah sertipikat tanah tersebut berusia lima tahun, hanya pada usia dibawah lima tahun sajalah pihak lain diberikan kesempatan untuk menggugat kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah si pemegang sertipikat, kalau memang mempunyai bukti yang juga berkekuatan hukum sama derajatnya,⁶¹ kepastian hukum mengenai hal tersebut dapat menghindarkan rasa khawatir pemegang sertipikat tanah yang

⁶⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Op Cit*, hlm. 281.

⁶¹ Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah, Op Cit ...*, hlm. 194

rentan terhadap gangguan pihak lain setiap saat. Hal-hal yang dapat dibuktikan dalam sertifikat hak atas tanah tersebut adalah.⁶²

a. Jenis hak atas tanah.

Dalam sertifikat tanah, dapat diketahui mengenai jenis hak atas tanah yang bersangkutan, apakah itu merupakan Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Guna Usaha (HGU), atau Hak Pengelolaan, dan berapa lama hak tersebut berlaku, kecuali untuk hak milik yang tidak ada batas masa berlakunya.

b. Pemegang hak.

Di dalam Buku Tanah juga dicatat dalam hal terjadi peralihan hak atas tanah. Misalnya, apabila terjadi transaksi jual beli, maka nama pemegang hak yang terdahulu akan dicoret oleh pejabat yang berwenang (BPN) dan selanjutnya dicantumkan pemegang hak yang baru dan begitu seterusnya, intinya nama pemegang hak yang lama dicoret dan nama pemegang hak yang baru dicantumkan, sehingga dari sertifikat tersebut selalu dapat diketahui siapa pemegang hak atas tanahnya.

c. Keterangan fisik tentang objek tanah.

Keterangan fisik suatu tanah dapat dilihat pada Surat Ukur/Gambar Situasi. Di sini kita bisa mengetahui mengenai luas tanah, panjang dan lebar, bentuk fisik tanah, letak dan batas-batas tanah.

⁶² Abdul Mukmin Rehas, "Sertifikat Sebagai Alat Bukti Sempurna Kepemilikan Hak Atas Tanah Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Jurnal Ilmiah Hukum Volume 01* (Oktober 2017): hlm. 82.

d. Beban di atas tanah.

Dari suatu sertifikat juga dapat diketahui apakah ada beban di atas tanah tersebut. Maksudnya, apakah tanah tersebut sedang dalam keadaan diagunkan atau dijaminkan pada suatu bank atau apakah di atas sertifikat tersebut terdapat hak lain, misalnya HGB di atas hak milik.

e. Peristiwa yang berhubungan dengan tanah.

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

Awal tahun 2021 dikeluarkan kebijakan dari Menteri ATR/Kepala BPN untuk mengeluarkan produk dokumen tanda bukti hak kepemilikan tanah dalam bentuk elektronik atau Sertipikat Elektronik (Sertipikat-el). Kebijakan tersebut adalah dalam rangka untuk melaksanakan lebih lanjut ketentuan dalam UU Cipta Kerja (UU No.11 Tahun 2020 dalam kluster Pertanahan, bahwa pelayanan bidang pertanahan dialihkan dalam bentuk elektronik termasuk dokumen tanda bukti haknya berbentuk elektronik). Kebijakan tersebut kemudian dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 1 Tahun 20201 tentang Sertipikat Elektronik.⁶³

Pendaftaran tanah sebagai kegiatan wajib yang dilakukan oleh setiap orang sebagai pemilik hak atas tanah agar tanah tersebut memiliki kepastian

⁶³ Ana Silviana, "Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Administrative Law & Governance Journal* Volume 04 (Maret 2021): hlm. 56.

hukum dan terdaftar sebagai hak milik di Kantor Badan Pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan di Indonesia yakni PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan kini telah ada PP No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran tanah yang mengatur lebih lanjut mengenai sistem secara elektronik yang belum diatur dalam peraturan pemerintah sebelumnya. Pemerintah melakukan pendaftaran bidang tanah secara teratur yang berkesinambungan dimulai dengan pengumpulan, olah data, pembukuan, dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis yang berkaitan dengan bidang-bidang tanah. Pada dasarnya pendaftaran tanah di Indonesia untuk pertama kali dapat dilakukan dengan pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis dengan sistem publikasi pendaftaran yang dianut oleh Undang-undang pokok agraria yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Terkait pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik memiliki beberapa tahapan-tahapan di dalamnya yang saat ini akan menggantikan sertifikat analog sesuai prosedur yang ada dalam Pasal 2 sampai dengan pasal 19 permen ATR/BPN No.1/2021. Sertifikat elektronik dapat diterbitkan dengan beberapa alur pelaksanaan pendaftaran tanah.

Yang pertama pendaftaran tanah untuk yang pertama kali bagi tanah yang sebelumnya belum terdaftar atau belum didaftarkan prosesnya meliputi pengolahan dan pengumpulan data material, pembukuan dalam pembuktian atas penerbitan sertifikat, penyajian data material, penyajian data fisik serta hukum dan penyimpanan berdasarkan sistem elektronik baik untuk dokumen

maupun daftar-daftar umum. Ketentuan pendaftaran tanah pertama kali diatur dalam Pasal 8 Permen ATR/BPN No.1/2021 dengan alur pendaftaran tanah sebagai berikut, bagi masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu harus mendatangi loket pendaftaran di kantor Badan Pertanahan Nasional atau instansi yang berwenang. Setelah itu melakukan pendataan dengan syarat yang harus dipenuhi yakni memverifikasi Email, membawa KTP Elektronik karena tanah yang belum didaftarkan belum memiliki sertifikat, tujuannya adalah mencocokkan data dengan bukti kepemilikan awal setelah itu melakukan verifikasi pembayaran dan yang terakhir jika sudah lengkap maka dilakukan upload dokumen pada link aplikasi “Sentuh Tanahku” yang sudah disediakan oleh BPN. Selanjutnya pihak pertanahan akan mengukur bidang tanah, memetakan bidang tanah, membuat peta bidang tanah elektronik, mengumpulkan dokumentasi hukum yakni data yuridis dan mengelola data. Setelah panitia pelaksana melakukan kegiatan tersebut maka dikeluarkan surat keputusan hak atau pengesahan. Setelah mendapatkan SK, pemohon wajib mengirim bukti tersebut dan panitia pendaftaran tanah akan mengirim pesan ke Email pemohon. Selanjutnya surat ukur sebagai bukti luasnya tanah dan sertifikat elektronik sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dapat dicek pada email pemohon yang telah dikirimkan oleh panitia pelaksana setelah memiliki bukti pendaftaran berupa registrasi dan pembayaran administrasi yang besarnya ditentukan oleh panitia pelaksana badan pertanahan.

Yang kedua Penerbitan Sertifikat Elektronik melalui alih media. Masyarakat yang ingin mengubah dengan alih media data pada sertifikat baik dari data fisik sampai data yuridisnya pada sertifikat analog berubah menjadi sertifikat elektronik. Proses ini dapat dilakukan dengan alur sebagai berikut pertama masyarakat memasuki loket pendaftaran dengan melakukan verifikasi pemilik menggunakan KTP Elektronik dan pemegang hak atas tanah harus memiliki Email, kedua sertifikat tanah analog dapat dibawa ke Kantor BPN setelah setelah pemilik hak tanah menganggap bahwa datanya lengkap sehingga dapat disimpan dan dikumpulkan dengan warkah tanah yang ada, yang ketiga panitia pelaksana akan melakukan verifikasi data yuridis, pemilik spasial tujuannya untuk memastikan data pendaftaran dengan sertifikat analog memiliki data yang valid dan sesuai. Jika dirasa sudah valid dan sesuai maka panitia pelaksana dari BPN akan menerbitkan sertifikat elektronik dan dikirim melalui email domisili.

Pelayanan pendaftaran tanah ke arah elektronik sebenarnya sudah dirancang sejak berlakunya PP 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.⁶⁴

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

Dalam Hukum Acara yang berlaku di Indonesia, alat bukti dalam hukum acara perdata diatur dalam *Herziene Inlandsch Reglement (HIR)* serta *Rechtreglement voor de Buitengewesten (RBg)* yang juga sama diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHPer). Macam-macam alat bukti dalam perkara perdata yaitu:⁶⁵

1. Alat Bukti tertulis (surat): Surat atau tulisan merupakan alat bukti yang utama. Karena dalam lalu lintas keperdataan seperti adanya jual beli, sewa menyewa, utang-piutang dan lain lain, orang dengan sengaja membuat perjanjian tersebut secara tertulis dikarenakan akan digunakan sebagai alat bukti untuk membuktikan bahwa telah adanya perbuatan hukum yang telah dilakukan. Alat bukti surat ini

⁶⁴ *Ibid*

⁶⁵ Nandatama Ayu Lafitri, "Kepastian Hukum Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik Dalam Hukum Pembuktian di Peradilan Menurut Hukum Acara Perdata," *Jurnal Pro Hukum* Volume 9 Nomor 2 (Desember 2020): hlm. 11.

dapat berupa akta otentik, akta yang dibuat dibawah tangan, dan juga akta yang bukan akta atau disebut juga sebagai surat biasa.

2. Alat Bukti Keterangan Saksi: Peranan saksi dalam suatu perkara adalah sebagai alat bukti untuk memberikan keterangan suatu perkara/peristiwa yang diketahui oleh saksi, yang nantinya keterangan-keterangan saksi tersebut akan dijadikan pedoman oleh hakim, namun tidak semua keterangan saksi akan dijadikan pedoman.
3. Alat Bukti Persangkaan: Persangkaan pada hakikatnya merupakan alat bukti yang bersifat tidak langsung, karena alat bukti persangkaan tidak dapat berdiri sendiri melainkan harus dengan bantuan alat bukti lain. Dengan persangkaan artinya suatu peristiwa dibuktikan secara tidak langsung melainkan suatu peristiwa lain.
4. Alat Bukti Pengakuan: Pengakuan dimana seseorang akan memberikan pernyataannya atas suatu perkara, pengakuan ini dapat disampaikan baik di hadapan hakim/di muka pengadilan maupun diluar pengadilan.
5. Alat Bukti Sumpah: Sumpah yang dilakukan di Pengadilan harus diucapkan dihadapan hakim yang memeriksa perkara dan dihadiri oleh pihak lainnya. Sumpah tersebut harus dilakukan/diucapkan sendiri tanpa diwakilkan atau diperantarakan oleh pihak lain.

Alat bukti dalam hukum acara pidana diatur dalam Pasal 184 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP) disebutkan bahwa alat

bukti yang sah adalah "keterangan saksi, keterangan ahli, surat, petunjuk dan keterangan terdakwa."⁶⁶ Dalam sistem pembuktian hukum acara pidana yang menganut stelsel negatief *wettelijk*, hanya alat-alat bukti yang sah menurut undang-undang yang dapat dipergunakan sebagai alat bukti.

Munir Fuady menyatakan terdapat beberapa persyaratan yuridis di Indonesia agar suatu informasi elektronik, dokumen elektronik, dan hasil cetaknya dapat diakui sebagai alat bukti yang sah dan penuh di pengadilan adalah sebagai berikut:⁶⁷

1. Para pihak yang melakukan transaksi elektronik harus beritikad baik dan dapat menuangkan transaksi elektronik tersebut dalam suatu kontrak elektronik.
2. Pembuktian dalam sistem elektronik tidak berlaku terhadap;
 - a. Pembuktian yang oleh undang-undang disyaratkan dalam bentuk tertulis.
 - b. Pembuktian yang oleh undang-undang disyaratkan dalam bentuk akta notaris atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.
3. Menggunakan sistem elektronik sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang, yakni sistem elektronik yang berupa serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan,

⁶⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Pidana & Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, Pasal. 184 ayat (1).

⁶⁷ Munir Fuady, *Teori Hukum Pembuktian Pidana dan Perdata*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2020), hlm. 170-171.

menampilkan, mengumumkan, mengirim, atau menyebarkan informasi elektronik.

4. Informasi yang terdapat dalam informasi elektronik atau dokumen elektronik dapat diakses, dapat ditampilkan, dan dijamin keutuhannya, serta dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan.
5. Jika digunakan sertifikat elektronik untuk mendukung suatu tanda tangan elektronik, penandatanganan harus memastikan kebenaran dan keutuhan semua informasi yang terkait dengan sertifikat elektronik tersebut. Sertifikat elektronik ini diberikan oleh penyelenggara sertifikat elektronik yang diakui secara sah dengan tujuan untuk memastikan keabsahan suatu tanda tangan atau keterkaitan suatu tanda tangan elektronik dengan pemiliknya.
6. Tanda tangan elektronik baru mempunyai kekuatan hukum jika ;
 - a. Data pembuatan suatu tanda tangan elektronik hanya terkait dengan penandatangannya.
 - b. Pada saat proses penandatanganan elektronik, maka data pembuatan tandatangan elektronik hanya berada dalam kuasa pihak penandatanganan.
 - c. Segala perubahan terhadap tanda tangan elektronik atau perubahan terhadap informasi elektronik yang terkait dengan tanda tangan elektronik tersebut yang terjadi setelah waktu penandatanganan dapat diketahui.

- d. Tersedianya cara-cara tertentu yang dipakai untuk mengidentifikasi siapa pihak penandatanganannya.
- e. Tersedia cara-cara tertentu untuk menunjukkan bahwa penandatangan telah memberikan persetujuan terhadap informasi elektronik yang terkait.

Menurut Pasal 5 UU Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik mengatur, bahwa Informasi elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah, merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Yang dimaksud dengan perluasan di sini harus dihubungkan dengan jenis alat bukti yang diatur dalam Pasal 5 ayat (1) UU ITE, Perluasan di sini maksudnya:⁶⁸

- a. Menambah alat bukti yang telah diatur dalam hukum acara pidana di Indonesia, misalnya KUHAP. Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagai Alat Bukti Elektronik menambah jenis alat bukti yang diatur dalam KUHAP; b.
- b. Memperluas cakupan dari alat bukti yang telah diatur dalam hukum acara pidana di Indonesia, misalnya dalam KUHAP. Hasil cetak dari Informasi atau Dokumen Elektronik merupakan alat bukti surat yang diatur dalam KUHAP

Dokumen Elektronik merupakan alat bukti surat yang diatur dalam KUHAP. Syarat formil mengenai alat bukti elektronik diatur dalam Pasal 5

⁶⁸ Jousua Sitompul, *Cyberspace, Cybercrimes, Cyberlaw : Tinjauan Aspek Hukum Pidana*, (Jakarta: Tatanusa, 2012), hlm. 65.

ayat (4) UU ITE, yaitu bahwa Informasi atau Dokumen Elektronik bukanlah dokumen atau surat yang menurut perundang-undangan harus dalam bentuk tertulis, sedangkan syarat materil diatur dalam Pasal 6, Pasal 15, dan Pasal 16 UU ITE yaitu alat bukti elektronik dapat diterima di pengadilan adalah bahwa suatu informasi atau dokumen elektronik harus dapat dijamin ketersediaan, keutuhan, keautentikannya.⁶⁹ Sertipikat tanah elektronik, sebagai bukti kepemilikan elektronik yang diakui oleh UU ITE khususnya yang diatur dalam Pasal 6, dari sisi hukum persoalan pembuktian Sertipikat Tanah Elektronik tidak menjadi masalah.

Berikut keunggulan yang ditawarkan sertipikat tanah elektronik dibandingkan dengan sertipikat tanah analog:

1. Kementerian ATR/BPN menerapkan ISO27001:2013, yaitu untuk sistem manajemen keamanan informasi yang memastikan semua proses yang dilakukan berdsarkan analisa resiko dan mitigasinya berdasarkan *International Best Practises*, dan ISO 27001 yakni standar yang diakui internasional dalam pengelolaan risiko keamanan informasi, dengan menggunakan sistem ini maka segala kemungkinan ancaman keamanan bisa diprediksi dan diatasi.
2. Menggunakan metode enkripsi terhadap semua data, baik yang disimpan, ditransfer atau diolah oleh sistem ATR/BPN, metode enkripsi secara eksplisit dapat diartikan sebagai suatu proses untuk mengubah pesan sehingga tidak dapat dilihat tanpa menggunakan

⁶⁹ Budi Suhariyanto, *Tindak Pidana Teknologi Informasi (cybercrime) Urgensi Pengaturan dan Celah Hukumnya*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 10.

kunci pembuka rahasia. Enskripsi adalah proses mengamankan suatu informasi dengan membuat informasi tersebut tidak dapat dibaca tanpa bantuan pengetahuan khusus. Dan juga sertipikat tanah elektronik menggunakan *hashcode* untuk menghindari terjadinya pemalsuan, akan sangat susah untuk memalsukan dokumen elektronik ini karena harus membobol *hashcode* dan tanda tangan elektronik.

3. Menggunakan tanda tangan elektronik yang menunjukkan identitas penandatanganan dokumen elektronik dan logo BSRE (Balai sertifikasi elektronik) yang memberitahukan informasi bahwa tanda tangan elektronik menggunakan otoritas sertifikat oleh BSRE.
4. Menggunakan sertipikat elektronik menggunakan 2FA (*2 Factor Authentication*) yaitu dua proses identifikasi menggunakan password dan security code (kode keamanan) untuk memastikan hanya pemilik sertipikat yang dapat membuka dokumen digital tersebut.
5. Penyimpanan data digital ATR/BPN dilakukan dengan model enskripsi dan di backup secara teratur di dalam data center, dan DRC (*Disaster Recovery Center*) yaitu suatu tempat yang secara khusus ditujukan untuk menempatkan sistem, aplikasi hingga data-data cadangan ketika terjadi gangguan serius atau bencana yang menimpa satu atau berbagai unit kerja di perusahaan.

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

Digital signature yang akan digunakan di dalam sertipikat elektronik berfungsi untuk mengamankan suatu dokumen dari modifikasi yang tidak sah sehingga menghindari proses penggandaan yang dapat merubah sertipikat digital dari sertipikat aslinya. *Digital signature* bekerja dengan cara meringkas isi dari dokumen yang diamankan, kemudian disandikan dengan suatu algoritma kriptografi, dan hasilnya disisipkan ke dalam dokumen tersebut.⁷⁰ Sehingga dokumen digital dan tanda tangan digital tersebut akan selalu ada bersama-sama dalam satu file.

Informasi elektronik maupun dokumen elektronik yang diberikan tanda tangan digital apabila terjadi perubahan walau hanya perubahan satu huruf pada dokumen elektroniknya maka tanda tangan digital tersebut akan rusak dan dikenali oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) sebagai dokumen yang tidak autentik. Dalam sertipikat tanah elektronik menurut Virgo Eresta Jaya, Kepala Pusat Data dan Informasi Pertanahan, Tata Ruang, Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) bahwa dengan sertipikat tanah elektronik akan meningkatkan keamanan, karena dengan elektronik bisa menghindari pemalsuan, serta tidak dapat disangkal dan dipalsukan. Di dalam sertipikat elektronik akan diberlakukan tanda tangan elektronik, ketika penandatanganan digital dilakukan, operasi kriptografi melekatkan sertipikat

⁷⁰ Leonardo Refaly, Eko Sedyono dan Adi Setiawan, "Pengamanan Sertifikat Tanah Digital Menggunakan Digital Signature SHA-512 dan RSA," *Jurnal Teknik Informatika dan Sistem Informasi* Vol 1 Nomor 3 (Desember 2015): hlm 229.

digital dan dokumen yang akan ditandatangani dalam sebuah kode yang unik (*hashcode*).

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

Keutuhan data pada sertifikat elektronik terjamin, artinya informasi pemegang hak atas tanah akan selalu utuh, tidak berubah, dan untuk kerahasiaannya telah dilindungi dengan menggunakan teknologi persandian dari BSSN. Sertifikat elektronik ini mendukung inisiatif go green pemerintah dengan mengurangi penggunaan kertas dan tinta, memfasilitasi dan mempercepat proses penandatanganan dan pelayanan, serta menerapkan tanda tangan digital yang menjamin otentikasi data, integritas, dan anti penolakan

sertifikat tanah. Selain itu mudah dirawat dan dikelola, pengaksesan dapat dilakukan kapan saja dan dimana saja serta menghindari risiko kehilangan, terbakar, kehujanan, dan pencurian dokumen fisik. Nantinya informasi dilindungi dengan kode-kode pengkodean yang rumit sehingga hanya dapat dilihat oleh pihak tertentu dan tidak dapat diakses oleh pihak yang tidak berkepentingan (illegal).

Konsep perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dari pembahasan asas-asas hukum fundamental, termasuk terciptanya ketertiban, keteraturan, perdamaian, kepastian, kemanfaatan dan keadilan. Karena system penerbitan surat-surat bukti hak yang merupakan alat bukti yang kuat, maka sistem publikasi merupakan system negative yang mengandung unsur positif dalam bidang pertanahan sebagai bentuk perlindungan hukum. Pengaturan secara khusus terkait perlindungan keamanan data pemegang hak atas tanah belum termuat pada peraturan menteri ATR/BPN nomor 1 tahun 2021 tentang sertifikat elektronik, sehingga menjadi kelemahan pada peraturan menteri ATR/BPN tersebut. Namun secara khusus pengaturan perlindungan hukum keamanan data pemilik hak atas tanah diatur dalam pasal 26 undang-undang nomor 11 tahun 2008 tentang informasi dan transaksi elektronik dan undang-undang nomor 27 tahun 2022 tentang perlindungan data pribadi yang mengatur larangan dalam penggunaan data pribadi dan sanksi pidana termuat dalam pasal 65 sampai dengan pasal 69 jika melakukan sesuatu perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan

aturan perundang-undangan seperti penyalahgunaan atau kebocoran data pribadi.

B. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Dengan Adanya Pemberlakuan Sertipikat Tanah Elektronik

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁷¹ Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu:

- a. Adanya serangkaian kegiatan. Kata-kata serangkaian kegiatan menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat. Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiataanya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertipikat; penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan daftar umum dan

⁷¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2018), Cet. Ke.4, hlm. 72.

dokumen, dan kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

- b. Dilakukan oleh pemerintah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.
- c. Secara terus-menerus, berkesinambungan, menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.
- d. Secara teratur. Kata "teratur" menunjukkan bahwa semua kegiatan harus belandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai.
- e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.
- f. Pemberian surat tanda bukti hak. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.

g. Hak-hak tertentu yang membebaninya. Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu:

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.⁷² Di dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, tujuan utama pendaftaran tanah ialah memberikan jaminan kepastian hukum. Maka memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hal pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang. Jaminan kepastian hukum yang merupakan tujuan dari pendaftaran tanah, meliputi:

1) Kepastian status hak yang didaftar artinya akan diketahui status hak yang didaftarkan dengan didaftarkannya tanah tersebut, seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha, Hak Pakai,

⁷² Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2015), Cet. Ke.5, hlm. 292.

Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, atau Tanah Wakaf.

- 2) Kepastian subyek hak artinya akan diketahui siapa pemegang hak atas tanah tersebut dengan didaftarnya tanah tersebut, apakah perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum.
 - 3) Kepastian obyek hak artinya akan diketahui tanah pertanian dan bukan pertanian, dimana lokasi tanah tersebut, luas atau besar tanah atau batasan tanah tersebut dengan didaftarkannya tanah tersebut.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Penyajian data dilakukan oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota tata usaha pendaftaran tanah dilakukan dalam bentuk yang dikenal dengan daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Sehingga pihak-pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditur, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Hal inilah yang sesuai dengan asas terbuka dari pendaftaran tanah.

c. Agar terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, untuk para pemegang hak atas tanah maka diberikan sertipikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis yang ada pada bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, terbuka untuk umum. Dalam rangka mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang atau satuan rumah susun, juga termasuk di dalamnya peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun maka wajib didaftar.⁷³

Dalam rangka meningkatkan efisiensi pendaftaran tanah Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN mengeluarkan peraturan digitalisasi sertifikat tanah untuk diterapkan di Indonesia. Aturan ini dituangkan melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BadanPertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

Sertipikat elektronik adalah sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik.⁷⁴ Sedangkan pengertian dokumen elektronik adalah : "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,

⁷³ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 18

⁷⁴ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BadanPertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Sertipikat Elektronik, Permen No.1 Tahun 2001, BN No.12 Tahun 2021, Pasal 1 butir 8.

rancangan, foto dan sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya."⁷⁵

Sertipikat elektronik merupakan rangkaian transformasi digital yang sedang bergulir di Kementerian ATR/BPN, adapun yang melatarbelakangi diluncurkannya sertipikat tanah elektronik adalah:⁷⁶

1. Karena efisiensi dan transparansi pendaftaran tanah perlu ditingkatkan.
2. Karena pengelolaan arsip dan warkah pertanahan akan lebih terjamin dengan digitalisasi sertipikat tanah.
3. Karena intensitas layanan derivatif akan meningkat, berbanding lurus dengan bertambahnya jumlah tanah terdaftar melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) .
4. Karena trend modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial dan budaya menuju industri 4.0, dengan adanya perkembangan teknologi sehingga cepat atau lambat harus mengikuti perubahan teknologi yang ada.
5. Karena meningkatnya bencana alam seperti banjir, longsor dan gempa bumi, dengan adanya sertipikat tanah elektronik maka fisik sertipikat tanah tersebut akan aman karena dalam bentuk dokumen elektronik.
6. Karena sudah terbukti berhasil pada instansi pemerintah lainnya (kementerian koordinator dengan OSS (online single submission),

⁷⁵ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang..., Pasal 1 butir 2.

⁷⁶ Yagus Suyadi, *Materi Webinar Pemberlakuan Sertipikat tanah elektronik ditinjau dari keamanan dan kepastian hukum*, 09 Februari 2021, hlm. 3.

Kementerian keuangan dengan aplikasi keuangan, kementerian hukum dan hak asasi manusia dengan fidusia elektronik) dan sektor swasta dalam modernisasi pelayanan

7. Karena akan menaikkan nilai *registering property* dalam rangka memperbaiki peringkat *Ease of Doing Business* Indonesia yaitu memperbaiki peringkat kemudahan berusaha di Indonesia.
8. Karena akan mengurangi kewajiban masyarakat untuk datang ke kantor pertanahan sampai 80%, dengan adanya sistem elektronik maka dapat diakses dimana saja dan kapan saja.
9. Karena persepsi masyarakat bahwa pelayanan pertanahan dikelola secara tradisonal, sedangkan perkembangan teknologi semakin canggih dan beberapa negara lain sudah menerapkan sertipikat tanah elektronik.

Landasan filosofis dari sertipikat tanah elektronik adalah sebagai instrumen untuk melindungi dan memberi kepastian penguasaan tanah dengan memanfaatkan kemajuan teknologi. Sedangkan landasan sosiologisnya yaitu potensial mendatangkan manfaat bagi masyarakat pemilik tanah karena kemudahan dan keuntungan yang disediakan, sekaligus meningkatkan literasi digital masyarakat melalui elektronisasi dalam pendaftaran tanah.⁷⁷

Keuntungan dengan adanya digitalisasi terhadap sertipikat tanah sendiri adalah:

1. Penyelenggaraan tanah secara elektronik akan meningkatkan efisiensi baik pada simpul input, proses maupun output.

⁷⁷ Dwi Purnama, *Materi Webinar Mengenal Sertipikat Tanah Elektronik sebagai Upaya Peningkatan Pelayanan Pertanahan di Indonesia*, 19 Maret 2021, hlm. 3.

2. Untuk pengelolaan arsip dan warkah pertanahan supaya lebih terjamin dengan digitalisasi sertipikat tanah.
3. Agar intensitas layanan derivatif akan meningkat, berbanding lurus dengan bertambahnya jumlah tanah terdaftar melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) .
4. Mengurangi intervensi pihak yang tidak berkepentingan, semua simpul informasi dilindungi keamanannya, sehingga pemegang hak atas tanah bisa mendeteksi jika terjadi intervensi pada hak atas tanahnya.
5. Karena trend modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial dan budaya menuju industri 4.0, sehingga cepat atau lambat harus mengikuti perubahan teknologi yang ada dan juga mendukung budaya paperless office di era digital.
6. Menghindari resiko kehilangan, terbakar, kehujanan dan pencurian pada dokumen fisik. Pemilik tidak perlu khawatir karena telah memiliki sertipikat dalam bentuk elektronik.
7. Karena akan menaikkan nilai registering property dalam rangka memperbaiki peringkat Ease of Doing Business Indonesia yaitu memperbaiki peringkat kemudahan berusaha di Indonesia.
8. Dengan sistem elektronik maka dapat diakses dimana saja dan kapan saja, dan hal ini akan berdampak pada minimasi biaya transaksi layanan pertanahan dan meminimalkan dampak pandemi.
9. Untuk mengurangi jumlah sengketa, konflik dan perkara pengadilan mengenai pertanahan.

Namun selain keuntungan-keuntungan yang ditawarkan dengan adanya sertipikat tanah elektronik, ada beberapa kalangan yang masih merasa bahwa sertipikat tanah elektronik dirasa masih terlalu cepat untuk diberlakukan dan belum didukung kesiapan yang matang yang memungkinkan terjadinya kondisi ketidakamanan data pendaftaran tanah dan dapat berujung pada ketidakpastian hak atas tanah. Hal ini karena belum melakukan langkah awal dan utama yaitu pendaftaran tanah secara nasional, sistematis dan serempak. Banyak juga sertipikat badan usaha berada di tanah yang merupakan wilayah-wilayah konflik dengan masyarakat, dan seharusnya konflik-konflik ini yang diselesaikan terlebih dahulu.

Pada Pasal 16 ayat (3) Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2021 berbunyi: Kepala Kantor Pertanahan menarik sertipikat untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan menjadi warkah pada Kantor Pertanahan. Pada Pasal 16 ayat (3) disebutkan menarik sertipikat untuk disatukan dengan buku tanah dan disimpan pada kantor pertanahan. Dengan adanya kabar penarikan sertipikat konvensional menjadi sertipikat digital membuat masyarakat panik, karena selain tingkat perlindungan keamanan data pribadi di Indonesia masih kurang juga penarikannya tersebut dikhawatirkan akan merugikan pemegang hak dan dapat berpotensi disalahgunakan. Terhadap Pasal ini Kementerian ATR/BPN mengkonfirmasi bahwa telah terjadi salah paham pada masyarakat karena tidak memahami pasal tersebut secara utuh. Untuk pasal ini kedepannya Kementerian ATR/BPN akan merevisi pasal tersebut.

Kementerian ATR/BPN sebagai regulator dan juga pelaksana sertipikat elektronik seharusnya mengedepankan hak masyarakat akan kepemilikan sertipikat analog untuk tidak serta merta langsung dilakukan penggantian sertipikat dari analog menjadi elektronik. Proses ini seharusnya mengacu kepada hukum kepemilikan kebendaan dalam arti masyarakat tetap memiliki atau menyimpan sertipikat analog sebagai alat bukti kepemilikan yang sah.

Penerbitan sertipikat elektronik untuk tanah yang belum terdaftar dilakukan untuk pendaftaran tanah pertama kali. Penggantian sertifikat elektronik berdasarkan permohonan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah oleh pemilik tanah. Apabila bidang tanah masih terdapat sengketa maka sertifikat elektronik tidak akan dapat diterbitkan. Hal ini dapat menimbulkan permasalahan baru salah satunya adalah bagaimana bisa diketahui sertifikat yang lama ditumpuki dengan sertifikat yang baru terbit.

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

1. Pemberlakuan sertifikat elektronik tidak dapat serta merta dilaksanakan tanpa adanya basis data yang valid mengenai peta bidang tanah di seluruh Indonesia sehingga tanpa adanya peta bidang tanah secara menyeluruh untuk seluruh bidang tanah di Indonesia baik yang sudah terdaftar maupun belum terdaftar, akan sulit untuk dapat mewujudkan sertipikat elektronik. Untuk hal ini maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang terlebih dahulu perlu memastikan ketersediaan dan validitas data

dan peta bidang tanah di seluruh Indonesia. Tidak ada sejangkal tanah di Indonesia yang tidak dipetakan dan tidak tervalidasi.⁷⁸

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

⁷⁸ "Sertipikat Tanah Elektronik, Era Baru Pendaftaran Tanah di Indonesia, Antara Jaminan Kepastian Hukum dan Kecemasan Masyarakat" <https://manadopost.jawapos.com/opini/09/02/2021/>. 9 Februari 2021. Diunduh 9 Juni 2024

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

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

Pada tanggal dua puluh tiga Maret dua ribu dua puluh satu (23-03-2021) Komisi II Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) menyatakan Komisi II DPR RI dan Menteri ATR/BPN sepakat menunda pemberlakuan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang tentang Sertifikat Elektronik, dan

segera melakukan evaluasi dan revisi terhadap ketentuan yang berpotensi menimbulkan permasalahan di masyarakat Adapun sejumlah alasan yang mendasari keputusan ditundanya pemberlakuan PERMEN Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertipikat elektronik adalah sebagai berikut:

- a. Atas permintaan Komisi II DPR RI, sebab sampai saat ini DPR RI belum menerima laporan mengenai program sertipikat elektronik dari Kementerian ATR/BPN.
- b. Adanya kekhawatiran berbagai pihak mengenai berulangnya kasus e-KTP, akan terjadi kembali pada sertipikat tanah elektronik.
- c. Adanya kekhawatiran lemahnya sistem keamanan sertipikat elektronik, karena dari sisi teknis sertipikat tanah elektronik sangat rawan dan mudah diretas oleh para hacker (peretas).
- d. Empat layanan digital pertanahan yang telah dilaksanakan, yakni Hak Tanggungan Elektronik (HT-el), Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT), Pembuatan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), serta Pengecekan Sertipikat Tanah dinilai masih belum mencapai hasil maksimal.
- e. Banyak persepsi di luar konteks yang menimbulkan keresahan masyarakat, khususnya Pasal 16 ayat (3) PERMEN ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021.

Peraturan Menteri tentang sertipikat elektronik ini merupakan bagian dari uji coba. Dan dengan uji coba yang dilakukan terlebih dahulu pada tanah-tanah Instansi Pemerintah. Melalui uji coba tersebut akan dievaluasi dan dilihat

kekurangan/kekuarangan yang harus diperbaiki sebelum akhirnya diberlakukan kepada masyarakat luas.

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

Beberapa upaya penyelesaian hambatan dalam implementasi sertipikat-el pada Kantor Pertanahan, diantaranya:

a. Kesiapan SDM

Salah satu variabel yang dapat mempengaruhi suatu kebijakan agar dapat dilaksanakan atau diimplementasikan dengan baik adalah sumber daya manusia (*human resources*). Dalam era digitalisasi sekarang ini diperlukan sumber daya manusia berkompoten dalam bidang informasi dan teknologi. Selain itu, diperlukan sumber daya manusia yang selalu mengikuti perkembangan teknologi yang ada, sehingga tidak gagap teknologi. Dari segi kualitas, masih perlu

peningkatan kualitas yang berkaitan dengan budaya digital (*digital culture*) dan kesadaran digital (*digital awareness*) dalam mempelajari teknologi informasi terbaru terutama generasi tua yang masih familiar dengan yang analog. Oleh karena itu, diperlukan pelatihan dan bimbingan teknis secara berkala serta mengikuti diklat teknis yang diadakan oleh Kementerian ATR/BPN melalui Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia (PPSDM) baik secara online (daring) maupun tatap muka (luring).

b. Validasi data

Penerapan sertipikat-el, diperlukan upaya percepatan. Adapun upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar yaitu dengan melakukan percepatan digitalisasi dokumen dan validasi data, baik data fisik maupun data yuridis. Upaya percepatan dilakukan dengan bekerjasama dengan pihak ketiga dan Kepala Kantor Pertanahan membentuk tim peningkatan kualitas data yang berasal dari pegawai pada Kantor Pertanahan. Sehingga jumlah data fisik dan data yuridis yang valid mengalami peningkatan kualitas data yang signifikan dari tahun ke tahun. Data yang valid tersebut akan digunakan dalam persiapan menuju data siap elektronik dalam penerapan sertipikat-el.

c. Pendaftaran tanah belum tuntas

Estimasi jumlah bidang tanah di seluruh Indonesia ± 126 juta bidang tanah. Sejak tahun 1961 s.d. 2016 (56 tahun), jumlah bidang tanah yang terdaftar melalui pendaftaran tanah pertama kali baik secara

sporadik (perorangan) maupun sistematis (proyek) melalui Program Nasional Agraria (Prona), Program daerah (Proda), program Lintas Sektoral, Redistribusi Tanah, SMS, MBR, BMN dan program lainnya sebesar 46 juta (36.5%). Pada tahun 2017 s.d. Mei 2023, jumlah bidang tanah yang telah didaftarkan melalui pendaftaran rutin (sporadik) dan melalui proyek PTSL (sistematis) serta program lainnya mencapai 102.4 juta bidang tanah. Tanah yang terdaftar mengalami peningkatan yang signifikan yaitu meningkat 5 kali lipat dari periode sebelumnya. Sehingga sisa jumlah bidang tanah yang belum terdaftar diperkirakan selesai sampai tahun 2025 sebesar 19 juta bidang tanah.⁷⁹

Pemerintah memiliki peran penting dalam melindungi pemegang hak sertifikat elektronik karena sertifikat ini digunakan untuk memastikan keamanan, integritas, dan keaslian dalam transaksi digital. Sertifikat elektronik banyak digunakan dalam e-commerce, perbankan, layanan pemerintah, dan berbagai transaksi lainnya yang membutuhkan keamanan tingkat tinggi. Pemerintah mengeluarkan undang-undang dan regulasi yang mengatur penggunaan sertifikat elektronik. Di Indonesia, misalnya, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) dan peraturan turunannya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik memberikan dasar hukum untuk melindungi pemegang sertifikat elektronik. Pemerintah biasanya

⁷⁹ Syamsur, Baso Madiung, Analisis Hambatan Pemberlakuan Sertifikat Elektronik Serta Upaya Penyelesaiannya Di Kota Makassar, *Indonesian Journal of Legality of Law*, 6(1) Desember 2023, hlm. 97-105,

membentuk atau mengakreditasi Otoritas Sertifikasi (*Certificate Authority/CA*) yang bertanggung jawab atas penerbitan, pengelolaan, dan pencabutan sertifikat elektronik. CA ini harus memenuhi standar keamanan tinggi untuk memastikan bahwa sertifikat yang mereka keluarkan aman dari penyalahgunaan dan pemalsuan. Pemerintah juga menetapkan standar teknis dan prosedur keamanan yang harus dipatuhi oleh CA, termasuk penerapan *Public Key Infrastructure* (PKI) yang merupakan infrastruktur kriptografi untuk mengelola sertifikat elektronik. PKI memungkinkan pengguna untuk melakukan transaksi digital dengan aman karena menggunakan kunci kriptografi untuk melindungi data yang dikirimkan. pemerintah berinvestasi dalam mengembangkan dan memperluas penggunaan sertifikat elektronik untuk layanan publik. Di Indonesia, hal ini dilakukan melalui *Sistem Sertifikasi Elektronik Nasional* (SSE) yang memungkinkan penerbitan sertifikat elektronik untuk layanan e-government. Dengan cara ini, pemerintah dapat memastikan bahwa komunikasi antara warga negara dan lembaga pemerintah dilakukan dengan aman.

Perlindungan hukum terhadap keamanan sertifikat elektronik di tingkat internasional merupakan aspek penting dari keamanan siber, terutama dalam era digital saat ini. Sertifikat elektronik digunakan untuk memastikan keaslian, integritas, dan kerahasiaan dalam komunikasi dan transaksi online, seperti dalam e-commerce, layanan pemerintah, perbankan, dan lainnya. Perserikatan Bangsa-Bangsa,

melalui Komisi PBB untuk Hukum Perdagangan Internasional (UNCITRAL), memperkenalkan *Model Law on Electronic Signatures* sebagai panduan untuk negara-negara dalam mengatur tanda tangan elektronik dan sertifikat elektronik. Tujuan utamanya adalah untuk menciptakan standar global yang mendukung keabsahan tanda tangan elektronik dengan menyediakan perlindungan hukum yang memadai terhadap integritas dan otentikasi. Di Uni Eropa, eIDAS Regulation (Regulation (EU) No 910/2014) mengatur tentang identifikasi elektronik dan layanan kepercayaan untuk transaksi elektronik di pasar internal. Regulasi ini mengatur penggunaan tanda tangan elektronik yang diakui secara hukum dan layanan kepercayaan lainnya, termasuk sertifikat elektronik, stempel elektronik, dan segel waktu. eIDAS menetapkan standar keamanan yang tinggi untuk melindungi integritas sertifikat elektronik dan memastikan penggunaannya di seluruh Uni Eropa. Di Amerika Serikat, *Electronic Signatures in Global and National Commerce Act* (ESIGN Act, 2000) dan *Uniform Electronic Transactions Act* (UETA) adalah undang-undang yang memberikan validitas hukum pada tanda tangan elektronik, termasuk yang didukung oleh sertifikat elektronik. Meskipun undang-undang ini lebih bersifat nasional, mereka telah menjadi rujukan internasional bagi negara-negara lain yang mengembangkan kerangka hukum serupa untuk perlindungan sertifikat elektronik. ISO/IEC 27001 adalah standar internasional untuk sistem manajemen keamanan informasi, yang

mencakup perlindungan terhadap data elektronik, termasuk sertifikat elektronik. Meskipun tidak secara spesifik hanya untuk sertifikat elektronik, standar ini sangat relevan dalam menjaga keamanan informasi dan komunikasi yang melibatkan penggunaan sertifikat digital.



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah elektronik dari segi pembuktian Sertipikat Tanah Elektronik tidak menjadi masalah karena Sertipikat tanah elektronik, sebagai bukti kepemilikan elektronik yang diakui oleh Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) khususnya yang diatur dalam Pasal 6. Dari segi validitas tidak ada persoalan apalagi juga sudah dikuatkan dalam Pasal 5 Permen ATR/BPN No 1 Tahun 2021. Untuk keamanan Pihak Kementerian ATR/BPN telah menyiapkan antisipasi kebocoran data melalui kerjasama dengan BSSN. Konsep perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dari pembahasan asas-asas hukum fundamental, termasuk terciptanya ketertiban, keteraturan, perdamaian, kepastian, kemanfaatan dan keadilan. Karena system penerbitan surat-surat bukti hak yang merupakan alat bukti yang kuat, maka sistem publikasi merupakan system negative yang mengandung unsur positif dalam bidang pertanahan sebagai bentuk perlindungan hukum.
2. Kendala-kendala yang dihadapi dalam menyongsong program sertipikat tanah elektronik adalah belum adanya basis data yang valid mengenai peta bidang tanah di seluruh Indonesia sehingga akan sulit

untuk dapat mewujudkan sertipikat elektronik, data kependudukan di Indonesia belum tertib dan masih banyak data yang tidak terupdate sehingga tidak menjamin validitas data pertanahan, belum tercipta sinkronisasi dan harmonisasi perundangan dan peraturan untuk mendukung sertipikat tanah elektronik, belum optimalnya upaya sosialisasi sertipikat elektronik kepada berbagai pihak, dan masih belum merata dan memadainya sarana dan prasarana digital di seluruh pelosok Indonesia sehingga menjadi sulit untuk diaplikasikan.

B. Saran

1. Hendaknya dalam pemberlakuan sertipikat elektronik perlu menyediakan sarana keamanan yang berstandar internasional agar terhindar dari kebocoran data pribadi dan Dalam Peraturan Menteri ATR/BPN untuk dapat mengatur mengenai pasal terkait keamanan data sertipikat digital baik berupa perlindungan preventif maupun represif.
2. Hendaknya pemerintah melakukan sosialisasi, edukasi terlebih dahulu kepada seluruh masyarakat Indonesia mulai dari daerah Pelosok hingga ke Kota mengenai bagaimana sertipikat elektronik, bagaimana proses terbitnya dan proses daftar sertipikat elektronik

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Adrian Sutedi, 2014, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika,
- Al-Zuhayli, W. 2004. *al-Fiqh al-Islâmî wa Adillatuh* vol. 1 (Damaskus: Dâr al-Fikr.)
- Badan Pertanahan Nasional, 1993, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Bumi Bhakti Adhi Guna, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan, UUPA, Isi, dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2018, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Universitas Trisakti,
- Budi Suhariyanto, 2013, *Tindak Pidana Teknologi Informasi (cybercrime) Urgensi Pengaturan dan Celah Hukumnya*, Jakarta: Raja Grafindo Persada,
- C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Cet Ke-8, Balai Pustaka, Jakarta,
- Dikdik M. Arif Mansur dan Elisatris Gultom, 2011, *Cyber Law, Aspek Hukum Teknologi Informasi*, Bandung: Refika Aditama, Cet. ke.11,
- Djazuli, H.A. 2003. *Fiqh Siyasah Implementasi Kemaslahatan Umat dalam Rambu-Rambu Syari'ah*. Jakarta: Kencana.
- Dwi Purnama, *Materi Webinar Mengenal Sertipikat Tanah Elektronik sebagai Upaya Peningkatan Pelayanan Pertanahan di Indonesia*, 19 Maret 2021,
- Elza Syarief, 2014, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia,
- Emma Nurita, 2012, *Cyber Notary Pemahaman Awal dalam Konsep Pemikiran*, Bandung: Refika Aditama, Cet. Ke.1,
- H.R. Sardjono dan Frieda Husni Hasbullah, 2003, *Bunga Rampai Perbandingan Hukum Perdata*, INDHILL, Jakarta,

- I Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, (akarta: Sinar Grafika,
- Jousua Sitompul, 2012, *Cyberspace, Cybercrimes, Cyberlaw : Tinjauan Aspek Hukum Pidana*, Jakarta: Tatanusa,
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 1, (Jakarta: Balai Pustaka),
- Mudakir Iskandar Syah, 2019, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta: Bhuana Ilmu Populer,
- Muhammad Iqbal, M. 2014. *Fiqh Siyash; Kontekstualisasi Doktrin Politik Islam*. Jakarta: Prenada Media. Cet Ke-1.
- Munir Fuady, 2020, *Teori Hukum Pembuktian Pidana dan Perdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti,.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta,:Kencana Prenada,
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu,
- R.Subekti dan Tjitrosoedibio, 1999, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta,
- Rafael La Porta, 1999, “*Investor Protection and Cororate Governance; Journal of Financial Economics*”, No. 58, Oktober,
- Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang,
- Sajipto Raharjo, 2006, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung,
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, 2013, “*Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*”, cet. 1, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta,
- Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta,
- Setiono, 2004, *Supremasi Hukum*, Surakarta: UNS,
- Soedjono Dirdjosisworo, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta,
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Jakarta :Raja Grafindo Persada,
- Sudikno Martokusumo, 2005, *Mengenal Hukum Satu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta,

Sutantya R. Hadhikusuma dan Sumantoro, 1996, *Pengertian Pokok Hukum Perusahaan : Bentuk-bentuk Perusahaan yang berlaku di Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta,

Triono, DC. 2011. *Ekonomi Islam Mazhab Hamfara*. Yogyakarta: Irtikaz. Tika, MP. 2006. *Metodologi Riset Bisnis*. Jakarta: Bumi Aksara,

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet,2, Jakarta, kencana,

_____, 2015, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana,

Wahyu Sasongko, 2007, *Ketentuan-ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*. Universitas Lampung, Bandar Lampung,

Yagus Suyadi, *Materi Webinar Pemberlakuan Sertipikat tanah elektronik ditinjau dari keamanan dan kepastian hukum*, 09 Februari 2021,

Peraturan Perundang-undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

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

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang sertipikat elektronik

Jurnal:

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

Ana Silviana, "Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Administrative Law & Governance Journal* Volume 04 (Maret 2021):

Fikahati Prasetya, Muh. Afif Mahfud, Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Elektronik Dalam Hukum Pertanahan Nasional, *Jurnal Hukum*, Vol 39 No 1, 2023,

Leonardo Refaly, Eko Sedyono dan Adi Setiawan, "Pengamanan Sertifikat Tanah Digital Menggunakan Digital Signature SHA-512 dan RSA," *Jurnal Teknik Informatika dan Sistem Informasi* Vol 1 Nomor 3 (Desember 2015):

Mulyana Darusman, "Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah", *ADIL: Jurnal Hukum*, (Juli 2016),

Nandatama Ayu Lafitri, "Kepastian Hukum Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik Dalam Hukum Pembuktian di Peradilan Menurut Hukum Acara Perdata," *Jurnal Pro Hukum Volume 9 Nomor 2* (Desember 2020):

Ni Kadek Erna Dwi Juliyanti, I Made Pria Dharsana, & Ni Made Puspasutari Ujianti. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Digital Dikaitkan Dengan Keamanan Data Pribadi. *Jurnal Preferensi Hukum*, 4(1), 2023,

Qisthi Fauziyyah Sugianto, "Peluang dan Tantangan Calon Notaris dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital," *Jurnal Notarius*, Vol 12 No 2 (2019):

Rahmat Ramadhani, Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah, *SOSEK, Jurnal Sosial Ekonomi*, Vol 2 No 1, 2021,

Rusandi, Muhammad Rusli, Merancang Penelitian Kualitatif Dasar/Deskriptif dan Studi Kasus, *Al Ubudiyah*, Vol 2 No 1, 2021,

Syamsur, Baso Madiong, Analisis Hambatan Pemberlakuan Sertifikat Elektronik Serta Upaya Penyelesaiannya Di Kota Makassar, *Indonesian Journal of Legality of Law*, 6(1) Desember 2023,

Wahyu Beny Mukti Setiyawan and Hadi Mahmud, "Menggagas Model Restorative Justice Terhadap Tindak Pidana Marital Rape Dalam Membentuk Perlindungan Terhadap Perempuan Yang Sesuai Dengan Norma Hukum Di Indonesia," *Jurnal Ius Constituendum* 3, no. 1 (2018):

Web/Internet:

"Fakta-Fakta Sertifikat Tanah Elektronik Wajib Tahu, Termasuk Nasib Sertifikat Kertas," <https://www.merdeka.com/uang/fakta-fakta-sertifikat-tanah-elektronik-wajib-tahu-termasuk-nasibsertifikat-kertas.html?>

Memahami Seluk Beluk Sertifikat Tanah Elektronik," <https://www.merdeka.com/khas/memahamiseluk-beluk>

Anonim, "Tujuan Pendaftaran Tanah", https://id.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian_masalah

“Sertipikat Tanah Elektronik, Era Baru Pendaftaran Tanah di Indonesia, Antara Jaminan Kepastian Hukum dan Kecemasan Masyarakat” <https://manadopost.jawapos.com/opini/09/02/2021/>. 9 Februari 2021.

