

**OPTIMALISASI PELAYANAN PERTANAHAN MELALUI
ADOPSI SERTIFIKAT TANAH ELEKTRONIK**

TESIS



Oleh :

Ridho Oktavianto

NIM :21302300116

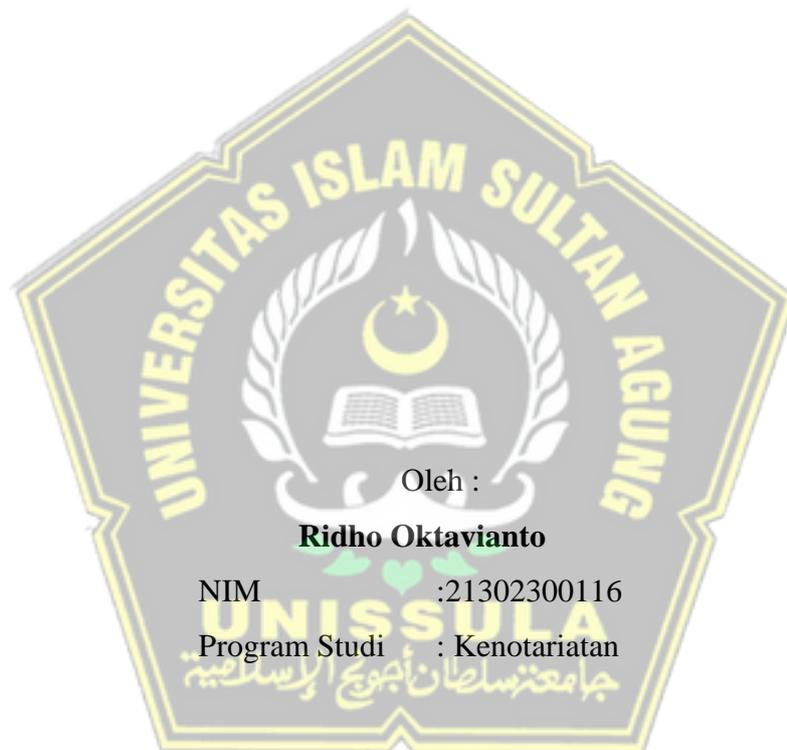
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**OPTIMALISASI PELAYANAN PERTANAHAN MELALUI
ADOPSI SERTIFIKAT TANAH ELEKTRONIK**

TESIS

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



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**OPTIMALISASI PELAYANAN PERTANAHAN MELALUI
ADOPSI SERTIFIKAT TANAH ELEKTRONIK**

TESIS

Oleh :

Ridho Oktavianto

NIM :21302300116

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing
Tanggal,

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDK:89-0510-0020

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



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

NIDN.06-2004-6701

**OPTIMALISASI PELAYANAN PERTANAHAN MELALUI
ADOPSI SERTIFIKAT TANAH ELEKTRONIK**

TESIS

Oleh :

Ridho Oktavianto

NIM :21302300116

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 28 Februari 2025

Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji

Ketua,

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

NIDN: 06-1508-7903

Anggota

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDK: 89-0510-0020

Anggota

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

NIDN.06-2004-6701

Mengetahui,

Rektis, Fakultas Hukum



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

NIDN.06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ridho Oktavianto

NIM :21302300116

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Optimalisasi Pelayanan Pertanahan Melalui Adopsi 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 tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Scinarang, 13 Februari 2025

Yang Menyatakan



Ridho Oktavianto

21302300116

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ridho Oktavianto

NIM :21302300116

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

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

“Optimalisasi Pelayanan Pertanahan Melalui Adopsi Sertifikat Tanah Elektronik”

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

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

Semarang, 13 Februari 2025

Yang Menyatakan



Ridho Oktavianto

21302300116

MOTTO

"Hukumbukan hanya sekedar aturan, tetapi juga penjaga keadilan, tempat di mana hak-hak setiap individu dilindungi dan dihargai."

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



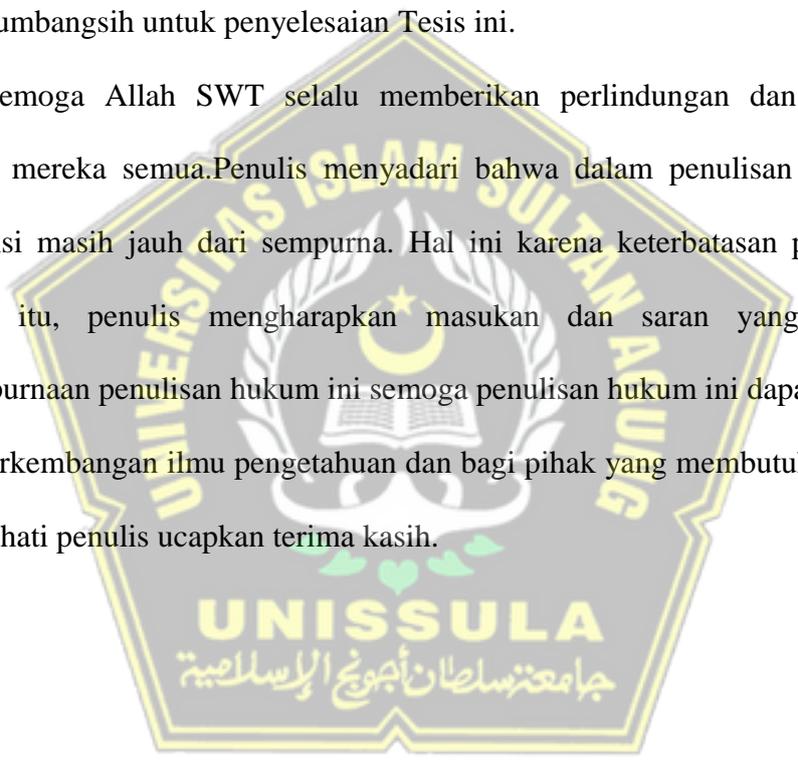
KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Optimalisasi Pelayanan Pertanahan Melalui Adopsi Sertifikat Tanah Elektronik”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H,selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.. M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang,
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn, selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.

6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis 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.



Penulis

ABSTRAK

Adopsi sertifikat tanah elektronik memiliki potensi untuk meningkatkan aksesibilitas terhadap informasi tanah bagi masyarakat, termasuk pemilik tanah, investor, dan pihak lain yang berkepentingan. Melalui sistem elektronik, informasi dapat diakses dengan cepat dan mudah dari mana saja. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Kepastian hukum sertifikat tanah elektronik dalam rangka optimalisasi pelayanan pertanahan.

2) Dampak adopsi sertifikat tanah elektronik terhadap keamanan data terkait kepemilikan tanah.

Jenis penelitian ini termasuk lingkup penelitian hukum normatif. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (statue approach). Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi pustaka. Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Kepastian hukum sertifikat tanah elektronik dalam rangka optimalisasi pelayanan pertanahan memainkan peran penting dalam upaya optimalisasi pelayanan pertanahan di Indonesia. Sertifikat tanah elektronik, yang telah diatur melalui berbagai regulasi seperti Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 dan didukung oleh ketentuan dalam UU ITE serta UU Cipta Kerja, memberikan jaminan legalitas dan keabsahan hukum yang setara dengan sertifikat tanah konvensional. Hal ini memastikan bahwa transaksi atau sengketa yang melibatkan dokumen elektronik dapat diakui dan diselesaikan secara hukum. Sertifikat tanah elektronik mendukung efisiensi proses administrasi pertanahan, mempermudah akses masyarakat terhadap informasi kepemilikan tanah, dan meningkatkan transparansi dalam tata kelola tanah. Sistem ini juga memperkuat perlindungan terhadap kepemilikan tanah melalui teknologi seperti tanda tangan digital dan enkripsi, yang meminimalkan risiko pemalsuan atau kehilangan dokumen. 2). Dampak adopsi sertifikat tanah elektronik terhadap keamanan data terkait kepemilikan tanah yaitu dari sisi positif, teknologi yang digunakan, seperti enkripsi dan tanda tangan digital, memastikan integritas dan kerahasiaan data tanah. Sistem elektronik ini memungkinkan penyimpanan terpusat yang mengurangi risiko kehilangan data fisik akibat kerusakan atau bencana. Selain itu, proses verifikasi menjadi lebih efisien dan akurat, sehingga mengurangi potensi sengketa terkait kepemilikan tanah. Namun, adopsi ini juga menghadirkan tantangan, seperti ancaman peretasan yang membutuhkan pengamanan siber tingkat tinggi, ketergantungan pada infrastruktur teknologi yang andal, serta perlunya edukasi masyarakat untuk memahami dan memanfaatkan sistem ini dengan baik. Dengan penguatan sistem keamanan dan peningkatan kesadaran publik, sertifikat tanah elektronik dapat meningkatkan efisiensi layanan pertanahan sekaligus memberikan perlindungan hukum yang lebih baik terhadap hak atas tanah masyarakat.

Kata Kunci :Optimalisasi, Pertanahan, Sertifikat Tanah Elektronik

ABSTRACT

Notaries have an obligation to deny not for the benefit of the Notary himself, but for the benefit of the parties who have entrusted the Notary, that the Notary is trusted by the parties to be able to store all information or statements of the parties that are fully given before the Notary related to the making of the deed. Notaries who are unable to carry out their obligation to deny, meaning they do not keep the contents of the deed and other information that is their obligation confidential. The purpose of this study is to analyze: 1) The application of the use of the notary's right to deny in maintaining the confidentiality of the contents of the deed they made. 2) Legal consequences for notaries who reveal the confidentiality of the contents of the deed they made.

The approach method in this study is the statute approach. This type of research is included in the scope of normative legal research. The types and sources of data in this study are secondary data. obtained from literature studies. The analysis in this study is prescriptive.

The results of the study concluded: 1). The application of the use of the notary's right to deny in maintaining the confidentiality of the contents of the deed they made as regulated in the UUJN is not absolute, considering that it is still possible if other laws require it. Thus, a Notary cannot use his Right of Refusal if the deed he made is related to Corruption (Law Number 31 of 1999 which has been amended by Law Number 20 of 2001 concerning the Eradication of Corruption) and Tax Violations (Law Number 14 of 2002 concerning the Tax Court). The use of the Right of Refusal when the Notary is a witness in a court hearing is not immediate, meaning it applies immediately. However, if the notary will use his right of refusal, he must come and fulfill the summons and must make a letter of application to the judge who is trying/examining the case, that the Notary will use his Right of Refusal. Upon the Notary's request, the Judge examining the case in question will determine whether to grant or reject the Notary's request. 2) The legal consequences for a notary who reveals the confidentiality of the contents of the deed he made may be subject to sanctions, namely criminal threats, civil threats and sanctions according to the Notary Law from a warning to being dishonorably dismissed. However, notaries will be given legal protection against Notaries who open the contents of the deed, namely Notaries who open the contents of the deed with the consent of the interested parties to maintain public trust in the Notary profession and or Notaries who because of their position are asked to explain the contents of the Deed they made in court, automatically Notaries receive legal protection as witnesses and are free from all claims.

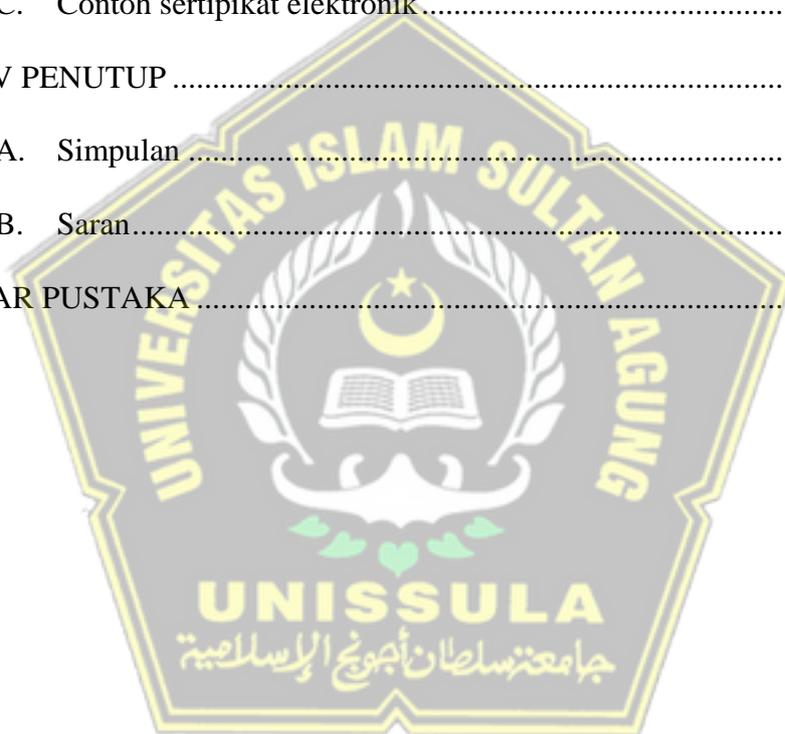
Keywords: Use, Right of Refusal, Notary

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUTAN	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Konseptual	9
F. Kerangka Teori.....	12
1. Teori Kepastian Hukum	13
2. Teori Perlindungan Hukum.....	17
G. Metode Penelitian.....	19

1. Jenis Penelitian.....	20
2. Metode Pendekatan	20
3. Jenis dan Sumber Data	21
4. Metode Pengumpulan Data	23
5. Metode Analisis Data.....	24
H. SistematikaPenulisan.....	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	26
A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah	26
1. Pengertian Tanah.....	26
2. Pengertian Hak Atas Tanah.....	27
3. Dasar Hukum Hak Atas Tanah	29
4. Macam-Macam Hak Atas Tanah	34
B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah.....	38
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	38
2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	40
3. Obyek Pendaftaran Tanah.....	44
4. Peralihan Hak dalam Pendaftaran Tanah	44
5. Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah	48
C. Tinjauan Umum Mengenai Sertipikat	50
1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah	50
2. Jenis Sertipikat Hak Atas Tanah	53
3. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah	54
D. Tinjauan Umum tentang Sertipikat Tanah Elektronik	55

E. Tinjauan Umum Mengenai Tanah dalam Perspektif Islam.....	58
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	62
A. Kepastian Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Rangka Optimalisasi Pelayanan Pertanahan	62
B. Dampak Adopsi Sertifikat Tanah Elektronik Terhadap Keamanan Data Terkait Kepemilikan Tanah	93
C. Contoh sertipikat elektronik.....	111
BAB IV PENUTUP	112
A. Simpulan	112
B. Saran.....	113
DAFTAR PUSTAKA	115



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain. Penyelesaian sengketa hak milik atas tanah melalui pengadilan merupakan keputusan penentu siapa pemilik tanah hak milik yang bersertifikat sesungguhnya dari tanah yang diperkarakan.¹

Peningkatan penggunaan tanah melahirkan berbagai macam bentuk penguasaan serta pengelolaan atas tanah, dan di sisi lain, memunculkan perkembangan hukum normatif baik pendekatan peraturan perundang-undangan maupun doktrinal.² Permasalahan tanah sejak dahulu merupakan persoalan hukum yang pelik dan kompleks serta mempunyai dimensi yang luas baik di Negara maju maupun berkembang, sehingga tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat.³ Oleh karena itu, persoalan tanah ini perlu ditata dan dibuatkan perencanaan dengan hati-hati dan penuh kearifan. Pada Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa hak milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas

¹Syarifah Lia & Lathifah Hanim, 2017, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Jurnal Akta*, Vol. 4. No. 1, hal.35

² Zakie&Mukmin, 2016, Konflik Agraria yang Tak Pernah Reda, *Legality Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 24, Nomor 1 hal. 42.

³ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 25.

tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Dari penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk dapat memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa hak guna bangunan atau hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha), yang hampir sama dengan kewenangan Negara (sebagai penguasa) untuk memberikan tanah kepada warganya.⁴

Kepemilikan atas tanah dapat diakui secara hukum apabila terlebih dahulu didaftarkan pada kantor pertanahan, sebagaimana rumusan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemberian kepastian hukum bagi masyarakat secara umum atas kepemilikan tanah harus diakomodasi. Hal tersebut juga berkaitan dengan Pasal 33 UUD NRI 1945, sepatutnya mampu diwujudkan dengan tidak mengurangi kepentingan-kepentingan pembangunan secara makro. Kebijakan Pemerintahan dalam keagrariaan di Indonesia sepertinya selalu mengalami persoalan pelik dimana kerap kali terjadi pertentangan antara para pemangku kepentingan umum dan rakyat kecil yang tidak kunjung menciptakan sinergitas di antara dua kepentingan tersebut.⁵

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh suatu negara/pemerintah secara berkesinambungan dan teratur untuk

⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak atas tanah*, Jakarta, Kencana, hal.30

⁵ Ryan Alfi Syahri, Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 5, Volume 2 Tahun 2014, hal.2.

mengumpulkan informasi atau data tertentu tentang sebidang tanah tertentu di suatu wilayah tertentu, mengolahnya, menyimpannya dan menggunakannya untuk kepentingan rakyat.⁶

Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*rechts kadaster*) hak atas tanah dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Hal ini karena dengan melakukan pendaftaran tanah, maka pemilik bidang tanah tersebut akan mendapatkan dokumen tanda bukti hak sebagai alat bukti kepemilikan atas yang datanya dijamin kepastian hukumnya. Dokumen tanda bukti hak tersebut yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebut dengan sertifikat tanah.

Sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat tanah yang berbentuk fisik tersebut merupakan dokumen yang krusial bagi masyarakat. Hal ini dapat menimbulkan masalah, mulai dari pemalsuan data sertifikat oleh mafia tanah hingga banyaknya kasus sengketa tanah yang diakibatkan oleh sertifikat ganda. Sertifikat ganda muncul karena adanya cacat yuridis dan cacat fisik yang

⁶ Dian Aries Mujiburohman, 2018, Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, Volume 4, Nomor 1, hal.50

dalam hal ini terjadi pada sertifikat yang tidak dipetakan dengan benar di dalam peta pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan setempat.⁷

Sertipikat merupakan hasil akhir dari pendaftaran tanah dan merupakan alat bukti yang otentik. Kekuatan Sertipikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang Sertipikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan sebaliknya.⁸ Pemberian kepastian hukum atas hak-hak pemilik tanah menjadi hal yang sangat penting. Kepastian hukum kepemilikan tanah diawali dengan produk hukum berupa sertifikat kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah dilakukan untuk melindungi hak-hak masyarakat terhadap kepemilikan tanahnya.⁹ BPN sebagai pihak penyelenggara pendaftaran tanah menjamin kebenaran data pertanahan baik itu fisik maupun yuridis pada sertifikat hak atas tanah tersebut, dan memberikan kepastian hukum dengan menerapkan asas mutakhir, sehingga masyarakat akan merasa aman dikarenakan masyarakat memberikan kepercayaannya kepada BPN sebagai pemerintah yang memberikan jaminan kepastian dari hak atas tanah.¹⁰

⁷ Agus Salim, Penyelesaian Sengketa Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda, *Jurnal USM Law Review*, Volume 2, Nomor 2 Tahun 2019, hal. 183

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

⁹ Putri, C. A., & Gunarto, 2018, Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Vol. 5, Nomor (1), hal. 268.

¹⁰ Ni Made Rian Ayu Sumardani & I Nyoman Bagiastra, 2021, *Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksihonestan Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik*. *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 06 Nomor 02, hal. 224

Sertipikat tanah oleh UUPA diberi daya pembuktian yang kuat (Pasal 19 ayat (2) huruf c). Artinya bahwa sertipikat ini daya pembuktiannya adalah tidak mutlak tetapi kuat, bahwa sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan Buku Tanah dan Surat Ukur maka dianggap sebagai data yang benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya di Pengadilan. Implikasinya di Indonesia sertipikat tanah masih dapat diubah apabila ada cacat hukum dan/atau cacat administrasi dalam penerbitannya. Pilihan ini diambil dalam rangka memberikan perlindungan hukum terhadap orang yang memperoleh/mempunyai tanah dengan itikad baik (Pasal 32 PP 24 Tahun 1997).¹¹

Salah satu program transformasi digital yang menjadi program unggulan di Kementerian ATR/BPN adalah sertipikat elektronik. Pelayanan pendaftaran tanah ke arah elektronik sebenarnya sudah dirancang sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 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

¹¹Ana Silviana, 2021, Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia, *Administrative Law & Governance Journal*, Volume 4 Issue 1, hal.53

penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm ditetapkan oleh Menteri.

Sertipikat hak atas tanah yang sebelumnya dilakukan secara konvensional saat ini ditransformasi menjadi secara elektronik. Sebuah pencapaian penting dalam modernisasi sistem pendaftaran tanah yang ditunjukkan dengan memastikan akses publik ke pendaftaran tanah online dan menerapkan infrastruktur untuk proses pendaftaran elektronik. Sertipikat tanah elektronik diterbitkan melalui Sistem Administrasi Badan Pertanahan Nasional yang dioperasikan oleh Kementerian ATR/BPN. Sertipikat tanah elektronik memiliki keunggulan yaitu dapat diakses secara online dan dapat dicetak ulang dengan mudah. Untuk mendapatkan sertipikat tanah elektronik, pemilik tanah harus mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan setempat dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh Kementerian ATR/BPN.¹²

Sistem konvensional dalam pelayanan pertanahan sering kali terkendala oleh proses manual yang memakan waktu, biaya, dan seringkali rentan terhadap kesalahan manusia. Proses ini melibatkan administrasi yang rumit, termasuk pencatatan dan penyimpanan dokumen fisik. Sertipikat hak atas tanah yang sebelumnya dilakukan secara konvensional saat ini ditransformasi menjadi secara elektronik. Sebuah pencapaian penting dalam modernisasi sistem pendaftaran tanah yang ditunjukkan dengan

¹² Kurnia Rheza, 2023, Tantangan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik di Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, Volume 4 Issue 2 hal.132

memastikan akses publik ke pendaftaran tanah online dan menerapkan infrastruktur untuk proses pendaftaran elektronik.

Pendaftaran tanah secara elektronik merupakan konsekuensi yang tak terhindarkan dari kemajuan teknologi informasi dan komunikasi, sebagaimana dibuktikan oleh beberapa negara. Indonesia sendiri, penerapan sertipikat tanah elektronik didasarkan pada Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Tanah Elektronik yang saat ini dicabut dengan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Dalam pasal 1 Ayat 9 disebutkan bahwa Sertipikat Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang Data Fisik dan Data Yuridisnya telah tersimpan dalam Buku Tanah Elektronik (BT-el).

Sertipikat tanah elektronik bertujuan untuk memudahkan dan mempercepat proses pengurusan sertipikat tanah serta meminimalisir risiko kehilangan dan pemalsuan sertipikat tanah. Penerapan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, secara langsung mempengaruhi tanah terdaftar atau yang sudah bersertipikasi.

Adopsi sertifikat tanah elektronik memiliki potensi untuk meningkatkan aksesibilitas terhadap informasi tanah bagi masyarakat, termasuk pemilik tanah, investor, dan pihak lain yang berkepentingan. Melalui sistem elektronik, informasi dapat diakses dengan cepat dan mudah

dari mana saja. Optimalisasi pelayanan pertanahan melalui adopsi sertifikat tanah elektronik menjadi penting untuk meningkatkan efisiensi, aksesibilitas, dan keandalan sistem pertanahan dalam mendukung pembangunan dan pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Atas dasar latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti mengenai “Optimalisasi Pelayanan Pertanahan Melalui Adopsi Sertifikat Tanah Elektronik”.

B. Perumusan Masalah

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

1. Bagaimana kepastian hukum sertifikat tanah elektronik dalam rangka optimalisasi pelayanan pertanahan ?
2. Bagaimana dampak adopsi sertifikat tanah elektronik terhadap keamanan data terkait kepemilikan tanah ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum sertifikat tanah elektronik dalam rangka optimalisasi pelayanan pertanahan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis dampak adopsi sertifikat tanah elektronik terhadap keamanan data terkait kepemilikan tanah.

D. Manfaat Penelitian

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

1. Manfaat Teoritis
 - a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
 - b. Sebagai sumbang kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangkukuliah.
2. Manfaat Praktis
 - a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait tentang kepastian hukum sertifikat tanah elektronik dalam rangka optimalisasi pelayanan pertanahan.
 - b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
 - c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang

berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.¹³ Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Analisis Yuridis

Analisis dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan sebenarnya, sedangkan yuridis berarti menurut hukum atau secara hukum. Analisis yuridis dapat diartikan sebagai kegiatan menganalisis atau penyelidikan untuk mengetahui keadaan sebenarnya dilihat secara hukum.

2. Optimalisasi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), bahwa optimalisasi berasal dari kata optimal artinya terbaik atau tertinggi. Mengoptimalkan berarti menjadikan paling baik atau paling tinggi. Sedangkan optimalisasi adalah proses mengoptimalkan sesuatu, dengan kata lain proses menjadikan sesuatu menjadi paling baik atau paling tinggi. Jadi, optimalisasi adalah suatu proses mengoptimalkan sesuatu atau proses menjadikan sesuatu menjadi paling baik.

3. Pelayanan

Pelayanan (customer service) secara umum adalah setiap kegiatan yang diperuntukkan atau ditujukan untuk memberikan kepuasan kepada pelanggan, melalui pelayanan ini keinginan dan kebutuhan pelanggan

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

dapat terpenuhi.¹⁴Dalam Kamus Bahasa Indonesia dijelaskan bahwa pelayanan adalah sebagai usaha melayani kebutuhan orang lain, sedangkan melayani yaitu membantu menyiapkan (membantu apa yang diperlukan seseorang).¹⁵Pada hakekatnya pelayanan adalah serangkaian kegiatan yang merupakan proses. Sebagai proses pelayanan berlangsung secara rutin dan berkesinambungan meliputi seluruh kehidupan orang dalam masyarakat, proses pemenuhan kebutuhan melalui aktivitas orang lain.

4. Pertanahan

Pertanahan merupakan suatu kebijakan yang digariskan oleh Pemerintah di dalam mengatur hubungan antara tanah dengan orang agar tercipta keamanan dan ketentraman dalam mengelola tanah tersebut serta tidak melampui batas.¹⁶

5. Adopsi

Adopsi adalah keputusan untuk menggunakan sepenuhnya ide baru sebagai cara bertindak yang paling baik.

6. Sertipikat

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimanadimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untukhak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milikatas satuan rumah susun dan hak

¹⁴ Kasmir, 2010, *Manajemen Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.22

¹⁵ Tim Penyusun, 1990, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 415

¹⁶ <https://www.lediknas.com/bimtek-pencatatan-dan-optimalisasi-administrasi-pertanahan/>, diakses tanggal 11 Juni 2024, pukul 22.00 WIB

tanggung yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

7. Sertipikat Tanah Elektronik

Berdasarkan Pasal 1 Ayat 8 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik, sertipikat elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik.

F. Kerangka Teori

Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisis, tidak sekedar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan, secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan metode sintesis saja. Dikaitkan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi atau penalaran.¹⁷ Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan fakta-fakta yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.¹⁸ Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu-satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek

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

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

kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif.¹⁹ Beberapa teori yang akan digunakan dalam tesis ini adalah:

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian Hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit security, rechtszekerheid* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipositifkan, dan menjadi publik.²⁰ Kepastian hukum menyangkut masalah *law Sicherheit durch das Recht*, seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah *Sicherheit des Rechts selbst* atau kepastian hukum itu sendiri. Negara sebagai sebuah sistem hukum yang pasti, sehingga dalam rangka menjamin kepastian hukum maka berlaku asas-asas hukum. Dalam kehidupan masyarakat terdapat berbagai macam norma yang secara langsung atau tidak langsung mempengaruhi tata cara seseorang untuk berperilaku atau bertindak. Asas kepastian hukum merupakan salah satu asas terpenting dalam Negara hukum.

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

²⁰ Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta, hal. 292

Menurut Gustav Radbruch, hukum memiliki tujuan yang berorientasi pada 3 (tiga) hal yaitu kepastian hukum, keadilan, daya guna dan kemanfaatan.²¹ Asas kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum yang memberi penjelasan kepada individu tentang perbuatan yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Kedua, adanya keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan kekuasaan pemerintah. Asas kepastian hukum ini memberikan landasan tingkah laku individu dan landasan perbuatan yang dapat dilakukan oleh negara terhadap individu.²²

Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:²³

- a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- b. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari

²¹ Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, hal.33

²² Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal.158

²³ <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>, diakses tanggal 11 Juni 2024, pukul 23.00 WIB

kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.

- d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.²⁴

Mengenai kepastian hukum yang disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut.

- a. Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.

²⁴*Ibid.*,

- b. Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
- c. Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.
- d. Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.
- e. Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.
Kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukkan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat. Kepastian hukum yang sebenarnya atau realistic legal certainly, artinya kepastian hukum tersebut dapat mensyaratkan bahwa ada keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut. Kepastian hukum yang sesungguhnya dapat lebih berdimensi yuridis. Akan tetapi, terbatas pada lima situasi yang telah dijelaskan di atas. Hukum haruslah ditegakan oleh instansi penegak hukum yang memiliki tugas untuk dapat

menjamin kepastian hukum itu sendiri, demi tegaknya ketertiban maupun keadilan yang hadir dalam hidup masyarakat.²⁵

2. Teori Perlindungan Hukum

Tujuan hukum adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan umum dari kesewangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal lainnya.²⁶

Menurut Philipus M. Hadjon, sarana perlindungan Hukum adadua macam, yaitu :²⁷

a. Perlindungan Hukum Preventif

Subyek hukum Pada perlindungan hukum preventif inidiberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau

²⁵ *Ibid.*,

²⁶ C.S.T Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 40

²⁷ Philipus M. Hadjon, 1989, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 20

pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-

hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.²⁸ Metode penelitian merupakan suatu sistem dan suatu proses yang mutlak harus dilakukan dalam suatu kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisis, serta pemikiran yang mendalam terhadap fakta hukum kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan. Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.²⁹ Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

²⁸ Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

²⁹ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari Peraturan Perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).³⁰ Penelitian ini merupakan suatu upaya untuk mendeskripsikan (mengungkapkan dan memaparkan) kepastian hukum sertifikat tanah elektronik dalam rangka optimalisasi pelayanan pertanahan.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Hal ini dimaksudkan bahwa peneliti menggunakan Peraturan Perundang-Undangan sebagai dasar awal melakukan analisis.³¹ Pendekatan Perundang-undangan ini dilakukan dengan menelaah semua Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.³² Dengan pendekatan ini diharapkan mampu menuntaskan serta mengenai kepastian hukum sertifikat tanah elektronik dalam rangka optimalisasi pelayanan pertanahan.

³⁰Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.34

³¹*Ibid.*, hal.185

³²*Ibid.*, hal.186

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.³³ Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.³⁴ diantaranya:
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
 - 3) Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³³ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

³⁴ *Ibid.*, hal. 141

- 4) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 j.o Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE),
- 5) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- 6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik
- 9) Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional
- 10) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik.
- 11) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

12) Undang-undang (UU) Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,³⁵ antara lain:

1) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.

2) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar.

3) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,³⁶ seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah penelitian.³⁷ Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik kepustakaan (*study document*). Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan

³⁵*Ibid.*,hal.141

³⁶*Ibid.*, hal. 141

³⁷Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal.67

melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier³⁸ Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, jurnal, literasi hukum dan dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.³⁹

5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitan yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang didapatkan sebelumnya. Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif. Analisis preskriptif bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi yang telah dikemukakan adalah untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogianya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.⁴⁰

H. SistematikaPenulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka

³⁸Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit*, hal. 39

³⁹Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71

⁴⁰ Mukti Fajar dan Yulianto, *Op.cit.*, hal.36

Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

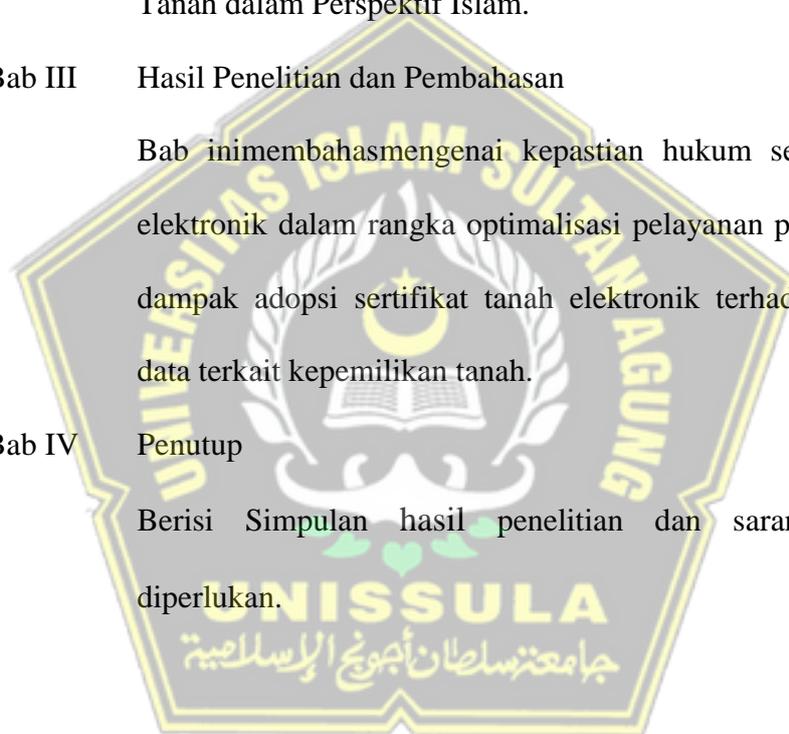
Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Mengenai Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Sertipikat, Tinjauan Umum tentang Sertipikat Tanah Elektronik, dan Tinjauan Umum Mengenai Tanah dalam Perspektif Islam.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai kepastian hukum sertifikat tanah elektronik dalam rangka optimalisasi pelayanan pertanahan dan dampak adopsi sertifikat tanah elektronik terhadap keamanan data terkait kepemilikan tanah.

Bab IV Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah

1. Pengertian Tanah

Kata tanah dalam bahasa kita memiliki banyak arti. Oleh karena itu, perlu dibatasi ketika digunakan untuk memahami arti dari istilah tersebut. Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁴¹

Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian

⁴¹Effendi Perangin.1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 17.

tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.⁴² Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali.Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.⁴³

2. Pengertian Hak Atas Tanah

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.Pada pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa: “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak

⁴² Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal. 18

⁴³Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3

menguasai dari Negara termaksud dalam UUPA (Pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada Negara untuk :

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

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (UUPA Pasal 4 ayat 1). Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁴⁴

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa

⁴⁴ <https://realmaczman.wordpress.com/> ,diakses tanggal 04 Mei 2024pukul 19.11 WIB

meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa di atasnya. Hak atas tanah, adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria khususnya hak atas tanah primer.

3. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

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

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

- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi air dan luar angkasa.
- c. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini, digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
 - d. Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

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

- “Hak menguasai negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk:
- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Lebih lanjut dalam hal mengatur dan menyalenggarakan penggunaan tanah tersebut, diatur dalam Pasal 14 ayat (1) UUPA menentukan bahwa Pemerintah diberikan kewenangan membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:

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

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

maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpinpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan Rakyat. Kemudian dalam penjelasan pasal 14 UUPA ditentukan bahwa mengingat akan corak perekonomian Negara di kemudian hari di mana industri dan pertambangan akan mempunyai peranan yang penting, maka di samping perencanaan untuk pertanian perlu diperhatikan pula keperluan untuk industri dan pertambangan. Perencanaan itu tidak saja bermaksud menyediakan tanah untuk pertanian, peternakan, perikanan, industri dan pertambangan, tetapi juga ditujukan untuk memajukannya. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 14 UUPA, telah diterbitkan Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang yang telah disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68).

Pasal 1 butir 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menjelaskan bahwa Penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang per-orang, kelompok orang atau badan hukum tertentu dengan tanah tertentu sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Hubungan hukum tersebut ditunjukkan dengan adanya alat-alat bukti yang ditentukan oleh ketentuan hukum yang ada dan berlaku, baik secara tertulis, pengakuan dan kesaksian pihak lain maupun secara

faktual yang ditunjukkan dengan adanya tanda-tanda pada obyek tanahnya, seperti tanda batas bidang tanah berupa patok, parit, pagar atau tanda batas alam seperti jalan, sungai, lembah, bukit, pepohonan dan lain-lain, maupun bentuk penguasaan atau pengusahaan secara fisik di lapangan. Apabila hubungan hukum tersebut diformalkan atau dilegalisasi oleh Negara, sehingga Negara memberikan dan menentukan kewenangan, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihakinya, maka penguasaan tanah tersebut dapat menjadi hak penguasaan atas tanah.

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

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

- a. Hak Bangsa Indonesia (pasal 1);
- b. Hak Menguasai dari Negara (pasal 20);
- c. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (pasal 3);
- d. Hak-hak perorangan;
 - 1) Hak-hak atas tanah (pasal 4):

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

4. **Macam-Macam Hak Atas Tanah**

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menguraikan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara, 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 permukaan, yaitu hak atas tanah, bersumber dari hak menguasai tanah oleh negara. Hak atas tanah dapat diberikan dan dimiliki oleh orang perseorangan, termasuk warga negara Indonesia

atau orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia, sekelompok orang, dan badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan bertempat tinggal di Indonesia atau badan hukum asing yang berkantor perwakilan di Indonesia. Badan hukum privat atau badan hukum publik.⁴⁵

Macam-macam hak atas tanah dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria lebih lanjut ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara., sebagaimana disebut dalam Pasal 53 UUPA.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 Jo 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang yaitu:⁴⁶

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap

⁴⁵ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal.48

⁴⁶*Ibid*, hal. 90

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

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

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

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

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

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

- a. Mengatur dan menyelenggarakan tanah untuk penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya;
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air, dan runag angkasa di atas tanah itu;

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum antara orang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa di atas tanah itu.

Segala sesuatu yang disebutkan di atas itu bertujuan untuk mencapai kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur, tetapi demikian tidak secara keseluruhan dari tanah tersebut melekat apabila sudah memiliki hak atas permukaan tanah. Dalam UUPA hak atas tanah tidak meliputi pemilikan kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi di bawahnya. Boedi Harsono berpendapat bahwa berdasarkan penjelasan dalam pasal 8 UUPA disebutkan karena hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi, maka karenanya wewenang-wewenang yang berasal daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu maka pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri. Hak-hak atas tanah diatas selain sesuai dengan UUPA, juga sesuai dengan sistematika Hukum Adat, karena salah satu sumber dari Hukum Tanah adalah Hukum Adat.⁴⁷

⁴⁷G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Bineka Cipta, Jakarta, hal. 2.

B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas rumah satuan susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu :⁴⁸

a. Adanya Serangkaian Kegiatan.

Kata-kata "serangkaian kegiatan" menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

b. Dilakukan oleh Pemerintah.

⁴⁸Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal.14.

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

c. Secara Terus-Menerus, Berkesinambungan.

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

d. Secara Teratur

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

e. Bidang-Bidang Tanah Dalam Satuan Rumah Susun.

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak

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

f. Pemberian Surat Tanda Bukti Hak.

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

g. Hak-Hak Tertentu Yang Membebaninya.

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

2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

a. Asas Pendaftaran Tanah

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu :⁴⁹

1) *Asas Specialiteit*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendafrtran peralihannya. Oleh karena itu, dalam

⁴⁹ Soedikno Mertokusumo 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, hal, 99.

pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah.

2) *Asas Openbaarheid (Asas Publisitas)*

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

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

1) *Asas sederhana*

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2) Asas aman

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

3) Asas terjangkau

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

4) Asas mutakhir

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

5) Asas terbuka.

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

b. Tujuan Pendaftaran Tanah

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

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

Program Pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan

Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup.

3. Obyek Pendaftaran Tanah

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

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

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

4. Peralihan Hak dalam Pendaftaran Tanah

Sebutan pendaftaran tanah atau *Land Registration* menimbulkan kesan seakan-akan objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek

pendaftaran tanah adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta dan disajikan dalam "buku tanah". Tapi dalam kenyataannya dari pengumpulan sampai penyajian data yuridis, bukan tanahnya yang didaftar melainkan hak-hak atas tanah yang membutuhkan status hukumnya serta hak-hak lainnya yang membebani hak-hak yang bersangkutan.

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

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

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

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

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi

kemudian (Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

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

- 1) Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
- 2) Peralihan hak karena pewarisan.
- 3) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
- 4) Pembebanan hak tanggungan.
- 5) Peralihan hak tanggungan.
- 6) Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan.
- 7) Pembagian hak bersama.
- 8) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan ketua pengadilan.
- 9) Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama.
- 10) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Perubahan data fisik dapat berupa :

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

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dibagi menjadi 2, yaitu:

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

g) perubahan nama.

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

5. Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah

a. Sistem Publikasi Positif

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

b. Sistem Publikasi Negatif

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

c. Sistem Publikasi Negatif yang Mengandung Unsur Positif

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

Hal ini berarti Sertipikat Hak Atas Tanah adalah bukti yang kuat tetapi bukan sempurna, sehingga dapat dibuktikan sebaliknya, pemegang sertipikat Hak Atas Tanah adalah pemegang Hak Atas Tanah yang sebenarnya berarti mengandung unsur positif. Dalam hal ini penulis sependapat dengan Boedi Harsono yang berarti keabsahan sertipikat Hak Atas Tanah masih dapat digugat, jadi yang terjadi adalah publikasi negatif. Sehingga sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Bukan sistem publikasi negatif yang murni, sistem publikasi negatif yang murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak

dan tidak akan ada pernyataan sebagaimana dalam Pasal-Pasal Undang-Undang Pokok Agraria tersebut bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat.⁵⁰

C. Tinjauan Umum Mengenai Sertipikat

1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Secara etimologi, Sertipikat berasal dari bahasa Belanda “*Certificat*” yang artinya surat tanda bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu.⁵¹ Menurut Wantjik Saleh dalam bukunya Hak atas Tanah menyebutkan sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur, yang setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.⁵²

Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 memberikan definisi mengenai sertipikat tanah, yaitu suatu surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sehubungan dengan hal tersebut di atas dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di

⁵⁰ Budi Harsono, *Op.Cit.*, hal.83

⁵¹ Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah (Ed. Rev)*, Mandar Maju, Medan, hal. 204.

⁵² Wantjik Saleh, 1997, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 64.

dalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan datayang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya.⁵³

Menurut Bachtiar Effendi, sertipikat hak atas tanah adalah salinan dari buku tanah dan salinan darisurat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri. Sertipikat tanah itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemegangan sebidang tanah. Kuat di sini mengandung arti bahwa sertipikat tanah itu tidaklah merupakan alat bukti yang mutlak satu-satunya, jadi sertipikat tanah menurut sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA masih bisa digugurkan/dibatalkan sepanjang dapat membuktikan di muka Pengadilan Negeri bahwa sertipikat tanah yang dipersengketakan itu adalah tidak benar.⁵⁴

Menurut Ali Achmad Chomzah, yang dimaksud dengan sertipikat adalah Surat tanda bukti hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

⁵³ Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA

⁵⁴ Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, hal. 25.

Nasional.⁵⁵ Sedangkan menurut Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, pengertian Sertipikat Tanah adalah :⁵⁶

- a. Di dalam hukum agraria pengertian sertipikat pada dasarnya merupakan abstraksi dari daftar umum hak atas tanah dan merupakan satu-satunya pembuktian formal hak atas tanah, atau dengan kata lain dapat dikatakan bahwa sertipikat merupakan turunan atau salinan dari buku tanah dan surat ukur.
- b. Daftar Umum di dalam rangkai pendaftaran tanah terdiri dari daftar tanah, daftar nama, daftar buku tanah, dan daftar surat ukur yang merupakan hasil kegiatan inventarisasi (pendaftaran tanah) Desa demi Desa atau sporadis dalam rangka pelayanan masyarakat.
- c. Surat ukur adalah akta autentik yang secara jelas menguraikan objek hak atas tanah, letak, luas, tanda dan petunjuk batas dan sebagainya.
- d. Gambar tanah, dapat diperoleh melalui kutipan peta tanah (krawangan)

Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa sertipikat merupakan salinan buku-tanah dan surat-ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas-sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri

⁵⁵ Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 122.

⁵⁶ Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, *Loc. Cit.*

Agraria dan diberikan kepada yang berhak. Hal-hal yang dapat dibuktikan dalam sertipikat hak atas tanah adalah :

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

2. Jenis Sertipikat Hak Atas Tanah

Mengenai jenis Sertipikat Tanah Ali Achmad Chomzah berpendapat bahwa sampai saat ini ada 3 jenis sertipikat yaitu :⁵⁷

- a. Sertipikat hak atas tanah yang biasa disebut sertipikat
- b. Sertipikat hak atas tanah yang sebelum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dikenal sebagai Sertipikat *Hypotheek* dan Sertipikat *Credietverband*. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, penyebutan sertipikat Hypoteek dan Sertipikat Credietverband sudah tidak digunakan lagi yang ada penyebutannya adalah sertipikat hak tanggungan saja.
- c. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun

⁵⁷ Ali Achmad Chomzah, *Op. Cit.* hal. 125.

3. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Tujuan dari diterbitkannya sertipikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertipikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertipikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertipikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.⁵⁸

Menurut Effendi Perangin, fungsi utama sertipikat yaitu sebagai alat bukti hak atas tanah dan Hak Tanggungan.⁵⁹ Secara umum fungsi kegunaan dari sebuah Sertipikat tanah adalah merupakan alat pembuktian yang kuat bahwa si pemegang hak atau orang yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan.⁶⁰

a. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Pembuktian

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

⁵⁸ Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertipikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, hal. 43.

⁵⁹ Effendi Perangin, 1996, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 1.

⁶⁰ Herman Hermit, 2009, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah*, Maju mundur, Bandung, hal.31.

dijelaskan bahwa, sertipikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁶¹

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

Pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang Sertipikat hak atas tanah, dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, telah memberikan perlindungan dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata baik oleh pemegang hak yang bersangkutan.⁶²

D. Tinjauan Umum tentang Sertipikat Tanah Elektronik

Definisi sertifikat elektronik Pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang Data, Fisik

⁶¹ Adrian Sutedi, *Op. cit*, hal. 57

⁶² *Ibid*, hal. 194.

dan Data Yuridisnya telah tersimpan dalam BT-el. Sehingga hasil dari kegiatan pendaftaran tanah diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik. Selanjutnya pengertian dokumen elektronik disebutkan dalam Pasal 1 angka 12 yaitu dokumen Elektronik adalah setiap Informasi Elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/ atau didengar melalui komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

Tujuan dari penerbitan sertifikat tanah secara elektronik bertujuan untuk:

1. Efisiensi dan transparansi pendaftaran tanah.
2. Pengelolaan arsip dan warkah pertanahan akan lebih terjamin.
3. Intensitas layanan derivatif akan meningkat, berbanding lurus dengan bertambahnya jumlah tanah terdaftar melalui PTSL.
4. Trend modernisasi dan tuntutan ekosistem ekonomi, sosial dan budaya menuju industry 4.0, sudah terbukti berhasil pada instansi pemerintah lainnya dan sektor swasta dalam modernisasi pelayanan.
5. Akan menaikkan nilai *Registering Property* dalam rangka memperbaiki peringkat *Ease of Doing Business Indonesia*.

6. Akan mengurangi kewajiban masyarakat untuk datang ke kantor pertanahan sampai 80%.

Kedudukan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik merupakan salah satu jenis peraturan perundang-undangan, Peraturan Menteri diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan dua syarat yaitu “diperintahkan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan”. merujuk pada dasar pertimbangan (konsideran) Peraturan Menteri mengacu pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya serta peraturan perundang-undangan terkait UU ITE dan UU Cipta Kerja. Maka dapat disebut bahwa Peraturan Menteri mengenai sertipikat-el dibentuk atas dasar perintah peraturan yang lebih tinggi, yang menunjukkan dasar dasar wewenang dari menteri-menteri sebagai pembantu Presiden yang mempunyai wewenang tertentu dalam pemerintahan. Kementerian ATR/BPN membidangi urusan pemerintahan bidang pertanahan dan tata ruang. Oleh karena itu, dapat dirumuskan bahwa Kementerian ATR/BPN memiliki wewenang atributif yaitu wewenang yang telah ditetapkan atau mengikuti ketentuan sebagaimana disebut dalam konsideran dan mengingat dalam Permen Sertipikat-el tersebut.⁶³

⁶³Risti Dwi, Shella, Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021, *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan*, Volume 2 Nomor 1 2022, hal. 6

E. Tinjauan Umum Mengenai Tanah dalam Perspektif Islam

Segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT :

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ ﴿٤٢﴾

wa lillāhi mulkus-samāwāti wal-ard, wa ilallāhil-maṣīr

Artinya : “Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).”⁶⁴

Allah SWT juga berfirman:

السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ ﴿٦٥﴾
لَهُ مُلْكُ

lahu mulkus-samāwāti wal-ard, yuhyi wa yumit, wa huwa 'alā kulli syai'ing qadīr

Artinya: “Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.”⁶⁵

Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT:

ءَامِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ فَالَّذِينَ
ءَامَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ ﴿٧﴾

āminu billāhi wa rasulihī wa anfiqū mimmā ja'alakum mustakhlafīna fih, fallazīna āmanu mingkum wa anfaqu lahum ajrung kabīr

Artinya: “Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah

⁶⁴Al-Qur'an Surah An-Nuur Ayat 42

⁶⁵Al-Qur'an Surah Al-Hadid Ayat 2

menjadikan kamu menguasainya”⁶⁶

Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah telah diharamkan oleh Allah sebagai pemiliknya yang hakiki. Firman Allah SWT yang artinya :

قُلِ اللَّهُ أَعْلَمُ بِمَا لَبِثُوا لَهُ غَيْبُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ أَبْصِرَ بِهِ
وَأَسْمِعُ مَا لَهُمْ مِنْ دُونِهِ مِنْ وَلِيٍّ وَلَا يُشْرِكُ فِي حُكْمِهِ
أَحَدًا ۝٦٦

qulillāhu a'lamu bimā labiṣu, lahu gaibus-samāwāti wal-ard, absir bihī wa asmi', mā lahum min dūnihī miw waliyy, wa lā yusyriku fī ḥukmihi aḥadā

Artinya: *Dan Dia tidak mengambil seorangpun menjadi sekutu-Nya dalam menetapkan hukum*⁶⁷

Allah SWT berfirman:⁶⁸

وَأَيُّهُمُ الْأَرْضُ الْمَيْتَةُ أَحْيَيْنَاهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ
يَأْكُلُونَ ۝٣٣ وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّاتٍ مِنْ نَخِيلٍ وَأَعْنَابٍ وَفَجْرْنَا
فِيهَا مِنَ الْعُيُونِ ۝٣٤ لِيَأْكُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ أَفَلَا
يَشْكُرُونَ ۝٣٥

(33) *wa āyatul lahumul-ardul-maitatu aḥyaināhā wa akhrajnā min-hā ḥabban fa min-hu ya`kulun* (34) *wa ja'alnā fihā jannātim min nakhīliw wa a'nābiw wa fajjarnā fihā minal-'uyun* (35) *liya`kulu min samarihī wa mā'amilat-hu aidīhim, a fa lā yasykurun.*

Artinya: (33) *dan suatu tanda (kekuasaan Allah yang besar) bagi mereka adalah bumi yang mati. Kami hidupkan bumi itu dan Kami keluarkan dari padanya biji-bijian, Maka daripadanya mereka makan.*(34) *dan Kami jadikan padanya kebun-kebun kurma dan anggur dan Kami pancarkan padanya beberapa mata air* (35)*supaya mereka dapat Makan dari buahnya, dan dari apa yang diusahakan oleh tangan mereka. Maka Mengapakah*

⁶⁶Al-Qur'an Surah Al-Hadid Ayat 7

⁶⁷Al-Qur'an SurahAl-Kahfi ayat 26

⁶⁸Al-Qur'an SurahYaasiin ayat 33 -35

mereka tidak bersyukur?

Melalui ayat 33-35 ini Allah SWT memberitahukan sebagian tanda-tanda kekuasaanNya kepada kita semua yaitu :

1. Bumi yang mati Dia hidupkan dengan menurunkan air hujan dari langit, sehingga tanah yang tadinya kering dan tandus berubah menjadi basah dan lembab.
2. Dengan kelembaban tanah tersebut lalu Allah tumbuhkan berbagai macam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan berbagai macam makanan baik untuk kebutuhan manusia maupun binatang ternak dan sejenisnya. Karena semua makhluk Allah, tanpa makanan, maka akan mati.
3. Air hujan yang turun dari langit selain untuk menghidupkan bumi, juga air tersebut ditampung oleh bumi, lalu Allah pancarkan sumber mata air di mana-mana untuk berbagai keperluan makhluknya yang ada di muka bumi ini . Karena walaupun makanan banyak apabila tidak ada air, semuanya akan mati.
4. Allah hanya menciptakan awal berbagai macam tumbuhan dan lainnya, lalu Dia memberikan ilmu pengetahuan kepada manusia dengan tujuan untuk menumbuh kembangkan, melestarikan apa yang telah Dia ciptakan yang ada di muka bumi ini demi kepentingan hidupnya agar bisa bertahan sampai waktu yang ditentukan yaitu kematian.
5. Apapun yang Allah lakukan itu semuanya adalah untuk menunjukkan

sifat Kasih sayangNya terhadap ciptaanNya. Dan kita manusia yang diciptakan Allah sebagai makhluk yang paling mulia di dunia karena telah diberinya akal dan nafsu, seharusnya berterima kasih kepadaNya, sebagai rasa syukur kita atas limpahan karuniaNya, namun sayang sekali masih banyak yang mengingkarinya. Bahkan berbuat sebaliknya, banyak manusia yang kerjanya hanya membikin kerusakan di muka bumi ini, dengan cara menzalimi manusia, merusak alam semesta.

6. Jadi janganlah mengatakan bahwa Allah itu tidak adil, kurang perhatian, doanya gak pernah dikabulkan, apa yang diminta tidak sesuai dengan apa yang diinginkan. Yang kesemuanya itu adalah sifat buruk daripada manusia. Maka Allah kembalikan kepada siapapun yang berbuat seperti itu, sesuai dengan apa yang telah dituduhkan kepadaNya.

Al Qur'an menetapkan hak manusia untuk mengelola, menanam dan memiliki hasil produksinya. Semua ulama Islam sependapat, bahwa pemilik hakiki atas tanah adalah Allah SWT. Adapun pengertian milik pada manusia bersifat tidak hakiki melainkan majazi dan tidak mutlak. Sehingga pada masa Nabi prioritas utama atas kepemilikan sebidang tanah berada di tangan pemerintah dan selanjutnya baru diperuntukkan untuk individual. Karenanya pemerintah dapat menghadiahkan, membatasi maupun menarik kepemilikan sebidang tanah dari seseorang sesuai dengan kemaslahatan masyarakat.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Rangka Optimalisasi Pelayanan Pertanahan

Optimalisasi pelayanan pertanahan adalah upaya meningkatkan efisiensi, efektivitas, dan kualitas layanan dalam pengelolaan tanah. Hal ini penting untuk memastikan masyarakat mendapatkan pelayanan yang transparan, cepat, dan akurat terkait hak atas tanah, pengukuran, sertifikasi, hingga penyelesaian sengketa. Optimalisasi administrasi pertanahan di Indonesia merupakan sebuah perjalanan panjang yang memerlukan komitmen dan kerja keras dari berbagai pihak. Tantangan yang dihadapi dalam proses ini, mulai dari isu deformasi tanah, kebutuhan pembaruan data secara berkala, hingga percepatan pendaftaran tanah, menuntut solusi yang komprehensif dan terpadu.

Perkembangan teknologi yang hadir pun pada akhirnya menuntut baik individu maupun organisasi untuk melakukan transformasi salah satunya adalah transformasi digital. Transformasi digital dapat didefinisikan sebagai proses yang bertujuan untuk meningkatkan suatu organisasi dengan membawa perubahan signifikan dalam karakteristiknya melalui pengenalan teknologi informasi, komputer, komunikasi dan konektivitas.⁶⁹ Transformasi digital pada umumnya diartikan sebagai perubahan yang mempengaruhi

⁶⁹ I. Putri, 2021, Teknologi Pendidikan Dan Transformasi Digital Di Masa Pandemi COVID-19, *Jurnal ICT : Information Communication & Technology*, Vol. 20, No. 1, hal. 45.

teknologi digital yang dipakai dalam semua aspek kehidupan manusia. Transformasi digital juga merupakan suatu bentuk strategi yang dilakukan oleh suatu organisasi agar dapat tetap bertahan di tengah ancaman dan tantangan akibat perubahan yang disebabkan oleh perkembangan teknologi yang semakin berkembang. Transformasi digital adalah penggunaan teknologi digital secara radikal agar meningkatkan kinerja perusahaan.⁷⁰

Pemerintah dalam hal ini penyelenggara layanan publik harus ikut serta dalam trend Transformasi Digital. Sektor Publik dalam hal ini layanan pemerintahan tidak boleh kalah dengan sektor privat. Transformasi digital sektor publik merupakan proses pengembangan dan penerapan teknologi informasi dan komunikasi yang bertujuan untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas layanan publik serta meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan. Transformasi digital pemerintah memiliki beberapa keuntungan, antara lain:⁷¹

1. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pelayanan publik

Layanan publik selayaknya dapat diakses secara online sehingga proses pelayanan menjadi lebih cepat dan efisien. Contohnya, proses pengajuan permohonan dokumen seperti Sertipikat Tanah, KTP, SIM, atau paspor dapat dilakukan secara online tanpa harus datang ke kantor layanan publik. Hal ini akan menghemat waktu, biaya, dan

⁷⁰ Kurnia Reza, 2023, Tantangan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik di Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, Volume 4 Issue 2, hal.131

⁷¹ *Ibid.*, hal.131

tenaga bagi masyarakat serta meningkatkan efisiensi dan efektivitas pelayanan publik.

2. Meningkatkan transparansi dan akuntabilitas pemerintah

Informasi dan data publik dapat diakses secara online dan transparan. Hal ini memungkinkan masyarakat untuk mengawasi dan memonitor kinerja pemerintah serta memastikan bahwa pemerintah bertanggung jawab atas kebijakan dan keputusan yang diambil.

3. Meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan

Transformasi digital sektor publik memungkinkan masyarakat untuk berpartisipasi dalam proses pembangunan melalui aplikasi dan platform yang tersedia. Contohnya, masyarakat dapat memberikan masukan dan saran melalui aplikasi yang disediakan pemerintah atau melalui media sosial.

4. Meningkatkan daya saing negara

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

Transformasi digital juga merupakan upaya untuk mengubah sistem pengelolaan dan pelayanan pertanahan secara digital atau elektronik. Transformasi digital ini meliputi pengolahan data, pendaftaran tanah, penilaian objek pajak, sertifikasi, dan penyimpanan data dalam

bentuk digital. Dengan transformasi digital, Kementerian ATR/BPN dapat meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akurasi dalam pengelolaan dan pelayanan pertanahan. Hal ini akan meningkatkan produktivitas dan kualitas pelayanan sehingga dapat mempercepat proses pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, transformasi digital Kementerian ATR/BPN sangat penting dilakukan dan perlu terus ditingkatkan.

Salah satu fokus yang dilakukan adalah digitalisasi sertipikat hak atas tanah dengan nama sertipikat elektronik. Kementerian ATR/BPN telah mengembangkan sertifikasi elektronik untuk mempercepat proses pendaftaran tanah dan sertifikasi. Sertifikasi elektronik ini memungkinkan proses pendaftaran tanah dan sertifikasi dapat dilakukan secara online dan lebih efisien. Sistem pendaftaran tanah di seluruh dunia telah mengalami proses modernisasi melalui pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi. Dalam perkembangan sertifikat elektronik ini terdapat beberapa negara yang sudah mulai menerapkan sertifikat elektronik ini. Diperkenalkannya aplikasi pertanahan seperti halnya e-Tanah, e-Kadaster, serta MyGeoName pada tahun 2018, Malaysia telah mulai mendigitalkan data pertanahan mulai sekitar tahun 1998, Korea Selatan telah melakukan pengesahan tanah secara elektronik oleh instansi Korea Land Information System yang dipercaya menyalin, memperkirakan informasi pertanahan. Demikian pula, sertifikat tanah elektronik juga telah diterapkan di Singapura dan Filipina untuk menunjukkan hak kepemilikan atas tanah

mereka. Memang benar teknologi telah memberikan kemudahan dalam memberikan pelayanan secara praktis, cepat, dan mudah.⁷²

Jika dibandingkan dengan negara maju, Indonesia dapat dikatakan masih tertinggal pada hal sertifikat tanah elektronik, karena sebagian besar masih menggunakan sertifikasi konvensional, dan bahkan masih ada yang tidak memiliki sertifikat tanah sama sekali, hal tersebut menimbulkan masalah seperti infrastruktur digital yang belum merata menyebabkan banyak wilayah di Indonesia kesulitan mengakses internet yang memadai, menghambat implementasi sistem sertifikat elektronik secara menyeluruh, selain itu keterbatasan anggaran dan sumber daya manusia menjadi kendala besar dalam penerapan sistem ini, mengingat investasi besar diperlukan untuk infrastruktur, pelatihan, dan pemeliharaan.⁷³

Sertifikat hak atas tanah yang sebelumnya dilakukan secara konvensional saat ini ditransformasi menjadi secara elektronik. Sebuah pencapaian penting dalam modernisasi sistem pendaftaran tanah yang ditunjukkan dengan memastikan akses publik ke pendaftaran tanah online dan menerapkan infrastruktur untuk proses pendaftaran elektronik. Peralihan dari sertifikat konvensional ke sertifikat tanah elektronik dimaksudkan untuk mengurangi jumlah sengketa properti, sengketa, dan tuntutan hukum

⁷² Ana Silviana, 2021, Urgensi Sertifikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia,” *Administrative Law and Governance Journal*, Volume 4, nomor 1, hal. 8

⁷³ Sudarmanto Kuku, Arifin Zaenal, and Tatara Tirsa, 2023, Tindak Pidana Korupsi Bidang Pertanahan Terhadap Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *Jurnal USM Law Review*, volume 6, nomor 1, hal. 310

mengenai pertanahan.⁷⁴

Pendaftaran tanah secara elektronik merupakan konsekuensi yang tak terhindarkan dari kemajuan teknologi informasi dan komunikasi, sebagaimana dibuktikan oleh beberapa negara. Indonesia sendiri, penerapan sertipikat tanah elektronik didasarkan pada Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat tanah elektronik, yang sekarang dicabut dan digantikan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 1 Ayat 9 disebutkan bahwa Sertipikat Elektronik yang selanjutnya disebut Sertipikat-el adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang Data Fisik dan Data Yuridisnya telah tersimpan dalam BT-el.

Secara hakikatnya peraturan ini dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat sesuai dengan perkembangan saat ini. Hadirnya Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 diharapkan bisa mengarahkan publikasi di Indonesia, dari kerangka publikasi yang cenderung negatif ke kerangka publikasi yang positif. Hal ini karena publikasi yang negatif dengan kecenderungan positif dipandang tidak mampu menjamin kepastian hukum dan belum berhasil mengurangi angka sengketa pada sektor

⁷⁴ Mudakir Iskandar Syah, 2019, *Panduan Mengurus Sertipikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah, Bhuana Ilmu Populer*, Jakarta, hal. 30.

pertanahan.⁷⁵

Sertifikat elektronik hendak menjamin validasi data bagi penggunanya dikarenakan sertifikat dengan wujud elektronik mampu mengidentifikasi dengan cara langsung pemilik dari sertifikat tersebut. Sertifikat elektronik juga memberikan jaminan integritas data melalui pemeriksaan apakah ditemukan transformasi pada dokumen yang dilakukan penandatanganan serta tidak dapat disangkal dikarenakan dibuktikan langsung pada saat penandatanganan, dan dapat menyangkal pemalsuan dari suatu integritas data. Untuk pelaku peretasan hendak dijatuhi hukuman yang selaras terhadap Pasal 32 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang berisi: “Setiap Orang dengan sengaja dan tanpa hak atau melawan hukum dengan cara apa pun memindahkan atau mentransfer Informasi Elektronik dan/atau dokumen elektronik kepada sistem elektronik orang lain yang tidak berhak”.

Maka dalam penerapan sertifikat elektronik ini Kementerian ATR/BPN yang berwenang atas segala bentuk tanggung jawab pendaftaran Sertifikat Elektronik. Harapannya, implementasi sertifikat elektronik akan mempermudah petugas kantor pertanahan pada proses pendaftaran tanah, baik hal tersebut untuk pendaftaran tanah pertama kali ataupun memelihara data pertanahan. Penggunaan teknologi tinggi dalam implementasi sertifikat elektronik diharapkan dapat mengurangi waktu

⁷⁵ Reza Andriansyah, 2024, Urgensi Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, *Jurnal USM Law Review*, Vol 7 No 2, Hal.843

yang dibutuhkan pada saat pendaftaran tanah serta mencegah resiko kerusakan buku tanah asli yang disimpan oleh kantor pertanahan akibat faktor usia atau faktor lainnya, karena dalam Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023 tentang Sertifikat elektronik pada pasal 1 ayat (14) bahwa “Pangkalan Data adalah kumpulan Data yang disusun secara sistematis dan terintegrasi dan disimpan dalam memori yang besar serta dapat diakses oleh satu atau lebih pengguna dari terminal yang berbeda” dan pasal 4 ayat (3) “Data, Informasi Elektronik, dan Dokumen Elektronik disimpan pada Pangkalan Data Sistem Elektronik”.

Sebelum diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/BPN No. 3 Tahun 2023, pendaftaran tanah Indonesia tetap dilakukan secara manual oleh pemohon dengan mengirimkan data PPAT ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Seiring atas perkembangan zaman pendaftaran tanah dengan cara konvensional, dirasa perlu adanya perubahan, sehingga pedoman terbaru mengenai pendaftaran tanah secara elektronik yang akan diberikan hasilnya berbentuk sertifikat elektronik.⁷⁶ Tidak hanya pendaftaran tanah yang dilaksanakan dengan cara elektronik, pemeliharaan data baik data fisik ataupun data yuridis pun dilaksanakan dengan cara yang mana perihal tersebut tertera pada Pasal 29 ayat (1) Permen No. 3 Tahun 2023 yang menentukan bahwa “Pencatatan pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah dilaksanakan dengan mencatat perubahan Data Fisik dan/ atau Data Yuridis pada BT-el hak pengelolaan, hak atas tanah, tanah wakaf, hak milik

⁷⁶ M Ilham Dwi Putranto and Amin Mansyur, 2023, Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, volume 12, no. 1, hal.1

atas satuan rumah susun dan hak tanggungan dalam bentuk Blok Data baru yang pengesahannya dilakukan sekaligus pada Sertifikat-el.”

Digitalisasi pendaftaran sertifikat tanah merupakan upaya agrarian nasional untuk tetap menyadari kemajuan zaman yang semakin pesat, perihal tersebut dilaksanakan selaku pengupayaan guna bertahan serta melakukan pencegahan kesulitan terkait masalah pertanahan.⁷⁷ Dalam penggunaan layanan berbasis digital ini bermaksud dengan tujuan efisiensi biaya dan waktu sehingga pelayanan menggunakan manual atau kertas akan berkurang.

Meskipun inovasi teknologi membawa banyak manfaat dalam proses pendaftaran tanah, namun pelaksanaan sistem pendaftaran tanah secara elektronik belum sepenuhnya optimal dan terdapat beberapa hambatan yang perlu diperhatikan, antara lain yaitu :

1. Masih banyaknya dokumen dan sertifikat tanah konvensional yang belum dikonversi menjadi format elektronik.
2. Adanya ketergantungan pada infrastruktur teknologi yang memadai yang mengakibatkan jika sistem mengalami gangguan atau kerusakan proses pendaftaran tanah menjadi rumit dan terhambat.
3. Tidak semua masyarakat memiliki akses yang sama terhadap teknologi, terutama di daerah terpencil, yang dapat menyebabkan kesenjangan dalam layanan pendaftaran tanah.
4. Kekhawatiran terhadap keamanan data juga menjadi masalah,

⁷⁷Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 1

mengingat adanya risiko kebocoran informasi pribadi atau serangan siber yang dapat merusak integritas sistem pendaftaran.

Secara keseluruhan, hambatan yang mungkin terjadi dalam penerapan inovasi teknologi dalam proses pendaftaran tanah tidak secara otomatis menjadikannya tidak efektif. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah yang menyatakan, “Penerapan Sistem Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan secara bertahap.”

Hal ini menegaskan bahwa pada dasarnya, perubahan menuju sistem elektronik membutuhkan waktu yang cukup panjang untuk membangun sistem yang sepenuhnya utuh, baik dalam bentuk perubahan maupun adaptasi. Sistem elektronik tersebut dilaksanakan secara bertahap dengan mempertimbangkan.⁷⁸

1. Kesiapan infrastruktur dan sumberdaya manusia di setiap kantor pertanahan.
2. Tingkat maturitas pelaksanaan teknologi informasi setiap kantor pertanahan .
3. Tingkat maturitas penggunaan layanan.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan pendaftaran untuk tanah yang belum terdaftar sebelumnya atau belum sempat didaftarkan

⁷⁸ Pasal 18 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

proses pendaftaran tanah untuk pertama kalinya sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Menteri Nomor 3 tahun 2023 tentang penerbitan dokumen elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah bab III Pasal 7 yaitu penerbitan dokumen elektronik berasal dari permohonan yang diajukan melalui:

1. Sistem Elektronik; atau
2. Loker pertanahan

Dengan menyerahkan surat permohonan dan kelengkapan dokumen yang dibutuhkan. Petugas akan melakukan pemindaian dan verifikasi kesesuaian terhadap dokumen kelengkapan, setelah melalui hasil verifikasi maka hasil pemindaian persyaratan diberi catatan yang menjelaskan bahwa dokumen telah cocok dan diberi segel elektronik dan permohonan akan diproses sesuai jenis layanan. Proses permohonan ini akan dilakukan melalui tahapan kegiatan yakni, pengumpulan dan pengolahan data fisik, penelitian data yuridis, dan pembukuan hak dan penerbitan sertifikat-el.⁷⁹

Pengumpulan dan pengolahan data fisik dilaksanakan secara virtual dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi hasil dari kegiatan pengumpulan dan pengolahan data menghasilkan kegiatan pemetaan bidang tanah yang nantinya akan menjadi surat ukur elektronik dalam bentuk blok data dan disahkan dengan tanda tangan elektronik oleh pejabat yang berwenang Setelah penetapan bidang tanah maka batas batasnya akan diberi nomor identifikasi bidang tanah. Nomor identifikasi bidang tanah ini akan terdiri atas 14digit angka yaitu:

⁷⁹ Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

1. Dua digit pertama akan berisi kode provinsi
2. Dua digit berikutnya akan berisi kode yang merupakan nomor kabupaten/kota
3. Sembilan digit berikutnya merupakan nomor bidang tanah
4. 1 (satu) digit terakhir merupakan keterangan indeks letak bidang tanah, dengan ketentuan:
 - a. 0 (nol) untuk bidang tanah pada permukaan bidang tanah;
 - b. 1 (satu) untuk ruang atas tanah;
 - c. 2 (dua) untuk ruang bawah tanah;
 - d. 3 (tiga) untuk satuan rumah susun;
 - e. 4 (empat) untuk bidang di atas bidang permukaan tanah;
 - f. 5 (lima) untuk ruang pada ruang atas tanah; dan
 - g. 6 (enam) untuk ruang pada ruang bawah tanah.

Nomor identifikasi unik tersebut tidak dapat diubah dan hanya dapat dimatikan melalui 3 hal yaitu proses pemecahan atau penggabungan bidang tanah, bidang tanah musnah, atau tidak sesuai atau tidak diperlukan lagi dalam tata usahapendaftaran tanah.⁸⁰ Penelitian data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah dilakukan dengan meneliti/memeriksa datayuridis sebuah bidang tanah terhadap alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah,

⁸⁰ Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

baikbukti tertulis maupun tidak tertulis berupa keterangan saksi dan/atau keterangan yang bersangkutan yang ditunjukkan oleh pemegang hak/nazhir atau kuasanya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penelitian data yuridis ini dilakukan secara virtual hasil kegiatan penelitian Data Yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

1. Risalah penelitian data yuridis/pemeriksaan tanah.
2. Pengumuman daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah.
3. Berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis atau keputusan penetapan hak.
4. Dokumen lainnya yang merupakan dokumen pendukung hasil kegiatan penelitian datayuridis.

Pembukuan hak dan penerbitan sertifikat elektronik Hak pengelolaan, hak atas tanah, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dilakukan pembukuan hak dalam buku tanah. Kegiatan pembukuan hak tersebut dilakukan ialah pejabat yang ditunjuk dengan memeriksa kesesuaian data yuridis dan mengutip letak bidang tanah pada peta pendaftaran melalui sistem elektronik. Dalam kegiatan tersebut menghasilkan BT-el yang pengesahannya dilakkukan sekaligus pada sertifikat-el yang disahkan oleh pejabat yang berwenang dengan menggunakan tanda tangn elektronik penyerahan sertifikat el diatur dan dijelaskan dalam Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah diserahkan melalui sistem

elektronik pemegang hak /nazhir akan diberikan akun pertanahan untuk bisa mengakses sertifikat elektronik tersebut. Penerbitan sertifikat elektronik melalui kegiatan pemeliharaan tanah tidak jauh berbeda dengan penerbitan sertifikat elektronik untuk pertama kali.⁸¹

Sistem elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah diterapkan untuk kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, pemeliharaan data untuk pencatatan perubahan data dan informasi, dan alih media. Diperlukan pendekatan yang tepat sehingga hambatan dalam penerapan inovasi teknologi dalam proses pendaftaran tanah tersebut dapat diminimalisasikan. Hal-hal yang dapat dilakukan untuk meminimalkan hambatan tersebut yaitu:

1. Pemerintah dan pihak berwenang perlu meningkatkan infrastruktur teknologi informasi, termasuk jaringan internet yang stabil, terutama di daerah terpencil, untuk memastikan akses yang merata bagi semua masyarakat. Investasi dalam perangkat keras dan perangkat lunak yang modern juga penting untuk mendukung kelancaran sistem pendaftaran.
2. Sosialisasi dan pelatihan bagi petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta masyarakat sangat diperlukan. Program pelatihan yang komprehensif akan membantu mereka memahami cara menggunakan sistem pendaftaran elektronik dengan efektif, sehingga meningkatkan tingkat partisipasi dan kepuasan pengguna.
3. Penguatan keamanan data harus menjadi prioritas. Implementasi

⁸¹ Bayu Aji, 2024, Kekuatan Hukum Pembuktian Sertifikat Elektronik Dalam Perkara Perdata Menurut Peraturan Menteri Atr/Kepala Bpn No 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Sertifikat Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Ilmiah Akses*, Vol 2 No 1, hal.70

sistem keamanan yang ketat dan perlindungan terhadap serangan siber dapat membantu menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem.

4. Melakukan pendekatan bertahap dalam transisi dari sistem konvensional ke elektronik sehingga mengurangi risiko gangguan.
5. Melibatkan masyarakat dalam proses pendaftaran tanah dengan cara menyediakan akses informasi yang transparan dan mudah dipahami.

Hal ini dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap penerapan inovasi teknologi dalam sistem pendaftaran tanah.⁸²

Secara keseluruhan, penerapan inovasi teknologi memang memerlukan waktu dan penyesuaian, tetapi jika hambatan tersebut diidentifikasi dan diatasi dengan langkah-langkah yang efektif dan transparan, maka sistem pendaftaran tanah yang berbasis teknologi dapat menjadi sangat efektif dan transparan. Hal ini dikarenakan Inovasi teknologi memainkan peran yang sangat krusial dalam meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam proses pendaftaran tanah, yang merupakan elemen penting dalam pengelolaan sumber daya tanah. Dengan menerapkan sistem pendaftaran tanah elektronik, banyak proses yang sebelumnya manual dan memakan waktu kini dapat dilakukan secara efisien dan lebih cepat. Proses pengumpulan data, pengolahan, dan penyajian informasi yang biasanya memerlukan kunjungan langsung ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kini dapat dilakukan secara online dengan sistem elektronik. Hal tersebut tidak hanya menghemat waktu bagi masyarakat yang ingin

⁸² Dinda Fitri, 2024, Optimalisasi Pendaftaran Tanah Melalui Inovasi Teknologi Dalam Mewujudkan Sistem Yang Efisien Dan Transparan, *Jurnal Ilmiah Penelitian Mahasiswa* Vol.2, No.6, hal.130

mendaftar tanah, tetapi juga mengurangi biaya operasional yang dikeluarkan oleh pemerintah untuk pengelolaan administrasi pertanahan.

Selain itu, sistem pendaftaran tanah secara elektronik memungkinkan pengguna untuk mengakses informasi mengenai status pendaftaran tanah secara langsung. Dengan adanya portal online, telah mempermudah penyebaran informasi terkait pendaftaran, seperti status permohonan, dokumen yang diperlukan, serta informasi terkait batas waktu. Efisiensi dan transparansi dalam proses pendaftaran tanah sangat penting untuk membangun kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah, karena semua informasi tersedia dan mudah diakses tanpa perlu mengunjungi kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selain itu, penggunaan teknologi seperti tanda tangan elektronik dan stempel digital memberikan keamanan yang lebih tinggi terhadap dokumen yang dihasilkan. Tanda tangan elektronik memastikan bahwa dokumen tidak dapat dipalsukan dan memudahkan verifikasi keaslian dokumen. Sistem keamanan ini melindungi hak kepemilikan tanah dari potensi penipuan, serta meningkatkan akuntabilitas dalam pengelolaan data pertanahan. Secara keseluruhan, inovasi teknologi dalam pendaftaran tanah tidak hanya meningkatkan efisiensi operasional, tetapi juga memperkuat transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan pertanahan. Dengan penerapan inovasi teknologi dalam sistem pendaftaran tanah elektronik yang terintegrasi, masyarakat dapat merasakan manfaat nyata dari proses pendaftaran tanah yang lebih cepat, aman, dan mudah diakses. Hal ini secara signifikan

meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam proses pendaftaran tanah.⁸³

Kepastian hukum atas tanah tidak hanya penting untuk perlindungan hak individu dan komunitas, tetapi juga esensial untuk pembangunan ekonomi dan sosial yang berkelanjutan. Dengan administrasi pertanahan yang optimal, konflik dan sengketa tanah dapat diminimalisir, investasi dapat ditingkatkan, dan hak-hak masyarakat, termasuk komunitas adat, dapat lebih terlindungi. Dalam perjalanan menuju optimalisasi administrasi pertanahan, kolaborasi antara pemerintah, masyarakat, dan para pemangku kepentingan lainnya menjadi kunci. Melalui kerja sama yang erat, pembaharuan kebijakan yang berkelanjutan, dan pemanfaatan teknologi, Indonesia dapat mencapai sistem administrasi pertanahan yang adil, efisien, dan memberikan kepastian hukum bagi semua.⁸⁴

Kepastian hukum sertifikat tanah elektronik merupakan aspek yang sangat penting dalam mendukung optimalisasi pelayanan pertanahan.

Optimalisasi pelayanan pertanahan mencakup :

1. Efisiensi dan Kecepatan

Dengan digitalisasi, proses penerbitan dan verifikasi sertifikat tanah menjadi lebih cepat dibandingkan sistem konvensional. Penggunaan dokumen elektronik juga mengurangi waktu dan biaya administrasi, baik bagi pemerintah maupun masyarakat.

⁸³ *Ibid.*, hal.132

⁸⁴ Vallensia Mizatul Khair, 2024, Optimalisasi Administrasi Pertanahan di Indonesia: Tantangan dan Strategi Menuju Kepastian Hukum, *Journal of Public Administration and Management Studies*, Volume 2 Number 2, hal.61

2. Transparansi dan Akurasi

Digitalisasi sistem pertanahan membantu mengurangi konflik akibat tumpang tindih data atau sertifikat ganda. Sistem elektronik memastikan data yang diinput akurat, valid, dan transparan.

3. Aksesibilitas

Dokumen elektronik dapat diakses secara online oleh pemilik atau pihak berwenang, sehingga mempermudah transaksi pertanahan, seperti jual beli atau gadai tanah, tanpa memerlukan dokumen fisik.

4. Mendukung Reformasi Agraria

Sertifikat elektronik membantu pemerintah dalam mewujudkan target sertifikasi tanah secara nasional melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Kepastian Hukum dalam upaya optimalisasi layanan pertanahan dapat dicapai melalui:

1. Landasan Hukum

Sertifikat tanah elektronik memiliki legitimasi berdasarkan regulasi yang berlaku. Pasal 6 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa dokumen elektronik yang diterbitkan dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah. Hal ini mempertegas bahwa sertifikat elektronik memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat fisik.

2. Pengakuan dalam UU ITE

Dokumen elektronik diakui oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagai alat bukti hukum yang sah. Ini memberikan kerangka hukum tambahan yang memperkuat keabsahan sertifikat tanah elektronik.

3. Keamanan dan Integritas

Sertifikat elektronik menggunakan teknologi seperti tanda tangan digital dan sistem blockchain untuk mencegah pemalsuan, manipulasi, atau kehilangan data. Ini memastikan bahwa sertifikat tanah tidak hanya sah secara hukum tetapi juga aman secara teknis.

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu: Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Berdasarkan teori di atas maka:

1. Hukum sebagai hal positif (hukum positif adalah perundang-undangan)

Sertifikat tanah elektronik dilandasi oleh hukum positif, yang saat ini diatur melalui Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 3

Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Aturan ini menggantikan regulasi sebelumnya (Permen ATR No. 1 Tahun 2021) untuk memberikan payung hukum yang lebih kuat dan sesuai dengan perkembangan teknologi.

Pentingnya kekuatan pembuktian sertifikat tanah elektronik dalam konteks pertanahan adalah isu yang semakin mencuat seiring dengan perkembangan teknologi. Hal ini berkaitan erat dengan dua aspek utama: kepastian hukum dan perlindungan hak-hak properti individu. Selama bertahun-tahun, sertifikat tanah tradisional telah menjadi standar bukti sah dalam kasus pertanahan, mengakibatkan pertanyaan yang wajar mengenai apakah sertifikat tanah elektronik bisa sebanding dalam hal kekuatan pembuktian. Sertifikat elektronik adalah perluasan dari bukti yang sah dalam konteks hukum acara di Indonesia. Saat ini, pemerintah telah mengumumkan inisiatif untuk secara digital menerbitkan sertifikat tanah, dengan data pemegang hak milik yang terintegrasi ke dalam sistem pertanahan. Hal ini menggantikan penggunaan sertifikat tanah dalam bentuk kertas atau buku. Di Indonesia, implementasi dan pengaturan terkait sertipikat tanah elektronik dapat berbeda-beda. Kekuatan hukum pembuktian sertifikat tanah elektronik dalam peradilan dapat dijelaskan dengan beberapa dasar hukum berikut :⁸⁵

⁸⁵ Bayu Aji., *Op.cit.*, hal. 72

a. Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Pasal 6 Menyatakan bahwa :

- 1) Dokumen Elektronik diakses dan atau dicetak melalui Sistem Elektronik.
- 2) Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan/ atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.

Dengan landasan hukum positif, proses sertifikasi tanah berbasis elektronik menjadi sah dan diakui. Hal ini memberikan jaminan kepada masyarakat bahwa transaksi pertanahan yang menggunakan sertifikat elektronik memiliki legitimasi hukum.

b. Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

Pasal 147 menyatakan bahwa “Tanda bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, dan hak tanggungan, termasuk akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah serta dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik”. Pasal 147 ini juga merupakan landasan hukum penting yang berperan dalam penggunaan sertifikat tanah elektronik di Indonesia. Pasal ini menegaskan komitmennya untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas pelayanan terkait sertifikat

tanah. Dengan adanya sertifikat tanah elektronik, proses administrasi terkait kepemilikan tanah dapat dilakukan dengan lebih cepat dan mudah. Bisa diambil kesimpulan bahwa sertifikat tanah dalam bentuk elektronik memiliki tingkat keabsahan hukum yang setara dengan sertifikat tanah yang dicetak berdasarkan regulasi yang berlaku. Ini memungkinkan diterbitkannya sertifikat tanah dalam format elektronik dengan keabsahan hukum yang sejajar dengan sertifikat tanah konvensional yang dicetak secara fisik. Implementasi dan rincian lebih lanjut terkait sertifikat tanah elektronik kemungkinan diatur lebih detail dalam peraturan pelaksanaan atau perundang-undangan terkait.

- c. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE)

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik atau lebih dikenal dengan sebutan UU ITE, maka informasi dan dokumen elektronik menjadi bagian dari alat bukti yang sah dan memiliki akibat hukum yang sah. Sebagaimana ketentuan yang terdapat dalam Pasal 5 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU

ITE) menyatakan bahwa :

- 1) Informasi Elektronik dan/ atau Dokumen Elektronik dan/ atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.
- 2) Informasi Elektronik dan/ atau Dokumen Elektronik dan/ atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.

Menurut UU ITE, sertipikat tanah elektronik merupakan alat bukti yang sah di mata hukum sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia. Kehadiran UU ITE ini memberikan prioritas terhadap issue atau permasalahan hukum pembuktian.

d. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Sistem Elektronik Terpadu

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Sistem Elektronik Terpadu (disingkat sebagai PP 71/2019) adalah salah satu regulasi yang memiliki dampak signifikan dalam pengembangan sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Regulasi ini membawa inovasi besar dalam hal Sertifikat Tanah Elektronik (e- Certificate) dan berbagai aspek terkait. Dalam analisis ini, kita akan menyelidiki aspek-aspek utama PP 71/2019 yang terkait dengan Sertifikat Tanah Elektronik dengan fokus pada pasal-pasal yang relevan Pasal 2 memberikan definisi yang penting dalam konteks Sertifikat Tanah Elektronik. Ini juga

memberikan kerangka kerja dasar untuk pemahaman yang lebih baik tentang konsep Sertifikat Tanah Elektronik dalam PP 71/2019. Pasal 3 menjelaskan tujuan utama pengenalan Sertifikat Tanah Elektronik. Ini termasuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam administrasi pertanahan, mengurangi risiko kehilangan atau kerusakan sertifikat fisik, serta memberikan kemudahan akses bagi pemilik tanah untuk memeriksa informasi dan status kepemilikan mereka. Berdasarkan landasan hukum tersebut, Sertifikat Tanah Elektronik memiliki tingkat keabsahan yang setara dengan sertifikat tanah tradisional dalam konteks hukum positif Indonesia.

Meskipun demikian, perlu dipastikan bahwa pembuatan dan pengesahan Sertifikat Tanah Elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar kelegalannya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Selain dasar hukum tersebut, implementasi teknologi dalam proses pendaftaran tanah telah mendorong adopsi sertifikat tanah elektronik. Pemerintah Indonesia juga telah melakukan langkah-langkah untuk mendorong efisiensi dan keamanan dalam pendaftaran tanah elektronik, termasuk melalui program "Sistem Informasi Tata Ruang" (SISTR) dan "Sistem Informasi Pendaftaran Tanah Elektronik" (SIPTE). Ini juga dapat dianggap sebagai indikator kuatnya keberadaan sertifikat tanah elektronik

dalam hukum positif Indonesia.

2. Hukum didasarkan pada fakta (dibuat berdasarkan kenyataan)

Sertifikat tanah elektronik lahir dari kebutuhan praktis untuk mengatasi masalah yang ada dalam sistem sertifikat tanah konvensional, seperti kerawanan kehilangan, kerusakan fisik, birokrasi yang lambat, dan konflik data kepemilikan. Penerapannya mencerminkan respons hukum terhadap fakta dan realitas di lapangan. Sistem ini meningkatkan efisiensi administrasi pertanahan dan mengurangi potensi sengketa melalui integrasi teknologi digital yang akurat dan aman, seperti penggunaan blockchain atau tanda tangan digital.

3. Fakta dalam hukum harus dirumuskan secara jelas untuk menghindari kekeliruan

Permen ATR/Kepala BPN No. 3 Tahun 2023 memberikan aturan yang lebih rinci dibandingkan regulasi sebelumnya. Kejelasan ini penting agar setiap pihak memahami proses penerbitan sertifikat elektronik, termasuk verifikasi, penyimpanan, dan tata cara penggunaan dalam transaksi. Kejelasan regulasi meminimalkan risiko salah tafsir dan memperkuat kepastian hukum. Selain itu, kejelasan juga mendorong masyarakat untuk lebih percaya pada keamanan dan validitas dokumen elektronik.

4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah

Meskipun regulasi sebelumnya telah digantikan, perubahan

dilakukan dengan hati-hati untuk memastikan bahwa hukum tetap stabil dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Regulasi baru memberikan dasar hukum yang lebih matang untuk mendukung sistem sertifikat elektronik jangka panjang. Stabilitas hukum memberikan kepastian kepada masyarakat bahwa sistem ini akan berfungsi secara berkelanjutan tanpa risiko perubahan mendadak yang dapat menimbulkan ketidakpastian.

Dikaji dari teori kepastian hukum, dengan diberlakukannya peraturan tentang Sertipikat tanah elektronik, ada pengaturan baru tentang alat-alat bukti berupa dokumen elektronik. Selama Sertipikat elektronik berasal dari sistem elektronik beroperasi dengan wajar artinya ada kode identitas yang menjelaskan detail pemilikan hak tanah, maka Hakim harus menerima alat bukti elektronik tersebut dalam persidangan. Pasal 6 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, menyatakan secara tegas tentang pengakuan atas sertifikat elektronik menjadi alat pembuktian persidangan yang sah. Hal ini menjadi terobosan baru dalam pengembangan alat bukti dalam hukum pembuktian Indonesia. Sehingga, alat bukti ini dapat dijadikan sebagai kekuatan penyelesaian sengketa tanah di persidangan. Alat bukti informasi elektronik dan dokumen elektronik sangat riskan untuk dimanipulasi data-datanya. Keaslian alat bukti Sertipikat elektronik ini sangat penting. Hasil cetak dari Sertipikat elektronik yang memuat Informasi Elektronik data-data fisik dan yuridis bidang tanah yang

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

Berdasarkan pendapat Gustav Radbruch diatas bahwa kepastian hukum suatu fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan. Hal ini berhubungan dengan peralihan data tertulis ke bentuk data elektronik sudah diatur terlebih dahulu oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 bahwa pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik yang kemudian diubah Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, bahwa sertifikat elektronik adalah barang bukti yang terbuka dan dapat digunakan dalam persidangan. Hal ini kemudian dapat disandingkan dengan isi Pasal 137 HIR yang menyebutkan: “Pihak- pihak dapat menuntutmelihatsurat-surat keterangan lawannya dan sebaliknya, surat mana diserahkan kepada Hakim buat keperluan itu”. Untuk menjaga asas keterbukaan pembuktian di persidangan, ketentuan dari pasal 137 HIR tersebut juga harus bisa diterapkan untuk Sertipikat elektronik ketikapihak lawannya minta diperlihatkan.

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

dapat dipergunakan sebagai bukti di persidangan sepanjang data yang tersimpan dalam sistem elektronik tidak ada yang berubah (dijamin keutuhannya) sesuai yang ada di buku tanah.

Peraturan harus mampu memberi jaminan kepastian hukum bagi masyarakat apabila dikemudian hari timbul permasalahan yang berkaitan dengan luaran peraturan tersebut. Sebagaimana halnya dengan Sertipikat analog dimana kepastian hukum bagi para pihak yang memegang surat tanda bukti hak atas tanah berupa Sertipikat sudah dijamin oleh undang-undang. Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, yang berupa dokumen elektronik baik yang diterbitkan melalui sistem elektronik (sertipikat-el) maupun dokumen yang berasal dari alih media menjadi dokumen elektronik yakni dari Sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik dapat digunakan sebagai alat bukti.

Kedudukan informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik pada dasarnya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik dari Pasal 1 Angka 4, Pasal 5 Ayat (3), Pasal 6 dan Pasal 7 dokumen elektronik dapat dikategorikan syarat formil dan materiil dari dokumen elektronik agar mempunyai nilai pembuktian yaitu pertama, berupa informasi elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima atau disimpan, yang dapat dilihat, ditampilkan dan/atau didengar melalui komputer atau sistem elektronik, termasuk tulisan, suara,

gambar dan seterusnya yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya. Nilai kedua, dinyatakan sah apabila menggunakan atau berasal dari sistem elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang. Nilai pembuktian yang ketiga adalah dianggap sah apabila informasi yang tercantum didalamnya dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya, dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan.⁸⁶

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

⁸⁶ Nur Hidayani, 2021, Implementasi Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *SASI: Jurnal Teakreditasi Internasional*, Volume 27 Nomor 3, hal. 342

pembuktian di persidangan jika terjadi sengketa.⁸⁷

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat tanah dapat terwujud apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:⁸⁸

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

⁸⁷ Novita Riska, 2021, Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik (E-Certificate) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum, *Jurnal Signifikan Humaniora*, Vol. 2, Nomor 4, hal. 18.

⁸⁸ Suci Febrianti, 2021, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik, *Indonesian Notary Journal*, Vol. 3 No. 3 hal. 209.

Implementasi sertifikat tanah elektronik dalam pelayanan pertanahan sejalan dengan teori kepastian hukum Gustav Radbruch. Hukum positif memberikan legitimasi, fakta kebutuhan masyarakat menjadi dasar regulasi, kejelasan peraturan memastikan pelaksanaan yang efektif, dan stabilitas hukum menjaga kepercayaan publik. Dengan penerapan prinsip ini, sertifikat tanah elektronik tidak hanya memenuhi aspek hukum tetapi juga meningkatkan efisiensi, transparansi, dan keamanan dalam pelayanan pertanahan. Penerapan sertifikat tanah elektronik merupakan langkah strategis dalam mengoptimalkan pelayanan pertanahan. Dengan adanya dasar hukum yang kuat, sistem keamanan yang terjamin, serta penerimaan masyarakat, sertifikat tanah elektronik dapat memberikan kepastian hukum yang lebih baik dan mendukung terciptanya pelayanan agraria yang modern, transparan, dan efisien.

Berdasarkan uraian di atas maka, kepastian hukum sertifikat tanah elektronik memainkan peran penting dalam upaya optimalisasi pelayanan pertanahan di Indonesia. Sertifikat tanah elektronik, yang telah diatur melalui berbagai regulasi seperti Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 dan didukung oleh ketentuan dalam UU ITE serta UU Cipta Kerja, memberikan jaminan legalitas dan keabsahan hukum yang setara dengan sertifikat tanah konvensional. Hal ini memastikan bahwa transaksi atau sengketa yang melibatkan dokumen elektronik dapat diakui dan diselesaikan secara hukum. Sertifikat tanah elektronik mendukung efisiensi proses administrasi pertanahan, mempermudah akses masyarakat terhadap

informasi kepemilikan tanah, dan meningkatkan transparansi dalam tata kelola tanah. Sistem ini juga memperkuat perlindungan terhadap kepemilikan tanah melalui teknologi seperti tanda tangan digital dan enkripsi, yang meminimalkan risiko pemalsuan atau kehilangan dokumen. Dengan kehadiran sertifikat tanah elektronik, pelayanan pertanahan di Indonesia dapat lebih responsif, modern, dan inklusif. Digitalisasi ini tidak hanya memberikan kepastian hukum yang lebih kuat, tetapi juga meningkatkan kualitas pelayanan publik, mendukung pembangunan ekonomi, dan mendorong kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan administrasi negara.

B. Dampak Adopsi Sertifikat Tanah Elektronik Terhadap Keamanan Data Terkait Kepemilikan Tanah

Perkembangan teknologi dan sistem komunikasi saat ini tengah berkembang pesat. Kemajuan teknologi ini memberikan berbagai dampak perubahan di segala sektor baik sektor privat maupun sektor publik yang memicu inovasi digital. Kementerian ATR/BPN tidak tinggal diam dalam menanggapi hal mengenai kemajuan teknologi tersebut. Pendaftaran tanah berbasis elektronik merupakan sebuah inovasi tak terhindarkan dari berkembangnya teknologi dan komunikasi. Transformasi teknologi merubah sistem pendaftaran tanah yang awalnya menggunakan kertas menjadi elektronik.

Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 menjadi penyempurna dari peraturan sehingga banyak tambahan tambahan pasal guna memberikan

jaminan kepastian hukum dalam hal kepemilikan tanah.⁸⁹Salah satu tujuan pendaftaran tanah yang diterapkan pada pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah ialah agar bisa memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar mudah dan dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dan pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah sebagai kepastian hukum dan perlindungan hukum.⁹⁰

Sertifikat tanah elektronik adalah salah satu perkembangan terbaru dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Mereka merupakan dokumen pertanahan yang dihasilkan secara elektronik dan disimpan dalam sistem komputer. Dalam beberapa tahun terakhir, pemerintah Indonesia telah meluncurkan program-program modernisasi pertanahan, yang salah satunya adalah pengenalan sertifikat tanah elektronik. Hal ini diharapkan dapat mempermudah proses pengurusan tanah, mengurangi birokrasi, dan meningkatkan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Dokumen elektronik memiliki keunggulan dalam penggunaannya karena sifatnya yang fleksibel, mudah diubah, disalin, didistribusikan, dan disimpan. Keberlakuan hukum dokumen elektronik telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-

⁸⁹ Supriyadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar grafika, Jakarta, hal 153

⁹⁰ Risti Dwi Ramasari, Shella Aniscasary, 2022, Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021, *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan*, Vol 2, No 1, hal 4

undangan, termasuk penggunaannya sebagai alat bukti dalam proses persidangan di pengadilan. Dalam beberapa kasus khusus, dokumen elektronik bisa bersifat rahasia, diakses hanya oleh pihak-pihak tertentu yang berwenang. Sertifikat tanah elektronik memiliki potensi untuk mengurangi konflik tanah, menghindari praktik mafia tanah, dan mengatasi tumpang tindih sertipikat.⁹¹

Adopsi sertifikat tanah elektronik membawa dampak signifikan terhadap keamanan data terkait kepemilikan tanah, baik dari sisi positif maupun tantangan yang harus diatasi. Pasal 1 Ayat 13 Permen ATR/Kepala BPN No. 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, menjelaskan data adalah keterangan mengenai sesuatu hal yang termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, electronic data interchange (EDI), surat elektronik (electronic mails, telegram, telex, telecopy atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, kode akses, simbol, atau perforasi. Berikut adalah dampak adopsi sertifikat tanah elektronik terhadap keamanan data terkait kepemilikan tanah:

1. Dampak positif terhadap keamanan data
 - a. Meningkatkan keamanan data dengan teknologi digital

Sertifikat tanah elektronik menggunakan teknologi enkripsi untuk melindungi data dari akses tidak sah. Risiko kehilangan atau

⁹¹ Gandi Assidiqih, Indri Fogar Susilowati, 2024, Tinjauan Yuridis Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Di Indonesia, *Lex Novum: Jurnal Hukum Universitas Negeri Surabaya*, volume 1, nomor 1, hal 58

kerusakan dokumen fisik dapat diminimalkan karena data disimpan secara digital di sistem yang terpusat dan terjamin.

b. Mencegah pemalsuan dokumen

Data yang diintegrasikan ke dalam sistem berbasis digital lebih sulit dipalsukan dibandingkan sertifikat fisik. Verifikasi elektronik memastikan keaslian dokumen secara otomatis.

c. Transparansi dan akses data

Pemilik tanah dapat dengan mudah mengakses informasi melalui platform resmi, sehingga mengurangi kemungkinan manipulasi data oleh pihak ketiga. Proses audit dan pelacakan data menjadi lebih mudah untuk memastikan data tetap utuh dan akurat.

d. Integrasi dengan sistem lain

Sertifikat tanah elektronik dapat dihubungkan dengan sistem lain (seperti perpajakan atau perbankan), sehingga mengurangi risiko kesalahan data karena sinkronisasi otomatis.

2. Dampak tantangan terhadap keamanan data

a. Risiko serangan siber

Data digital rentan terhadap ancaman serangan siber seperti hacking, ransomware, atau pencurian data, terutama jika infrastruktur keamanannya lemah. Pelaku kejahatan dapat menargetkan data untuk manipulasi atau pengambilalihan ilegal hak atas tanah.

b. Kerentanan infrastruktur digital

Sistem elektronik memerlukan server yang kuat dan tahan terhadap kerusakan atau bencana alam. Jika sistem gagal, ada risiko kehilangan akses sementara ke data. Ketergantungan pada teknologi membutuhkan pemeliharaan rutin dan peningkatan keamanan secara berkala.

c. Kurangnya literasi digital

Pemilik tanah yang tidak familiar dengan teknologi mungkin kesulitan mengelola sertifikat elektronik, sehingga rentan terhadap penipuan atau kesalahan penggunaan.

d. Privasi data

Jika sistem tidak memiliki pengaturan privasi yang baik, data pribadi pemilik tanah dapat terekspos ke pihak-pihak yang tidak berkepentingan.

Langkah mengatasi tantangan:

a. Peningkatan keamanan sistem

Menggunakan teknologi seperti blockchain untuk menciptakan jejak audit yang transparan dan tak dapat diubah. Mengimplementasikan sistem enkripsi tingkat tinggi dan firewall yang kuat untuk melindungi data.

b. Regulasi dan kebijakan

Pemerintah perlu mengeluarkan regulasi ketat terkait pengelolaan data tanah elektronik, termasuk sanksi bagi

pelanggaran keamanan. Penetapan standar operasional dalam penyimpanan dan pengelolaan data.

c. Pendidikan dan literasi digital

Memberikan pelatihan kepada masyarakat untuk memahami cara mengakses, memverifikasi, dan melindungi sertifikat tanah elektronik.

d. Sistem cadangan

Menyediakan sistem cadangan (backup) yang aman dan terpisah untuk melindungi data jika terjadi kerusakan sistem utama.

Adopsi sertifikat tanah elektronik dapat meningkatkan keamanan data dan efisiensi administrasi pertanahan, tetapi juga menghadirkan tantangan terkait serangan siber dan perlindungan privasi. Untuk memastikan keberhasilan, diperlukan investasi pada infrastruktur teknologi, regulasi yang memadai, dan edukasi masyarakat agar adopsi ini membawa dampak positif secara maksimal.

Dikaji dari teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.⁹² Perlindungan hukum preventif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum

⁹² Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 2.

suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Menurut penulis sertipikat elektronik juga memberikan perlindungan preventif, karena Sertipikat tanah elektronik sebagai bukti kepemilikan elektronik yang diakui oleh Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) khususnya yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Undang-undang RI Nomor 11 Tahun 2008 tentang ITE adalah wujud dari tanggungjawab yang harus diemban oleh negara dan telah direvisi UU No. 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, memberikan perlindungan yang maksimal untuk semua kegiatan yang menggunakan teknologi informasi dan komunikasi, sehingga terlindungi secara hukum atas kemungkinan kejahatan dan manipulasi teknologi.⁹³

Dari segi validitas tidak ada persoalan apalagi juga sudah dikuatkan dalam Pasal 5 Permen ATR/Kepala BPN No. 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Untuk keamanan Pihak Kementerian ATR/BPN telah menyiapkan antisipasi kebocoran data melalui kerjasama dengan BSSN. Sertipikat tanah elektronik akan memberlakukan tanda tangan elektronik dan menggunakan teknologi persandian kriptografi yang dijamin Badan Siber dan Sandi Negara

⁹³Made Restu Hawiwie, I Nyoman Putu Budiarta & Ni Komang Arini Styawati, Tinjauan Yuridis Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Melalui Internet Banking, *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 2, No. 2 – Juli 2021, hal. 402.

(BSSN).⁹⁴

BSSN diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 28 Tahun 2021 terkait Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN) menjadi landasan hukum peraturan BSSN. Memperoleh keamanan, kedaulatan, serta perlindungan siber nasional, serta mempercepat ekspansi perekonomian, merupakan salah satu tanggung jawab BSSN. Keamanan dokumen elektronik disimpan dalam database yang dilindungi oleh BSSN pada saat pendaftaran tanah secara elektronik. Upaya BPN sebagai penyelenggara pendaftaran tanah secara elektronik, kita dapat melihat bahwa mereka bertindak dengan iktikad baik untuk memastikan masyarakat merasa aman dalam memiliki tanah dan hak atas tanah mereka terlindungi oleh hukum.⁹⁵

ATR/BPN dalam hal ini sudah menggunakan Kapasitas informasi terkomputerisasi dilengkapi dengan model enkripsi dan didukung secara berkala di server pusat, dan DRC (*disaster recovery center*) adalah tepat yang dengan cara eksplisit diharapkan guna menempatkan kerangka kerja, aplikasi, dan penguatan informasi ketika terjadi dampak atau bencana serius yang menyebabkan kerusakan pada dokumen yang mempengaruhi satu atau beberapa unit kerja dalam organisasi. Enkripsi adalah cara paling umum untuk mendapatkan keamanan data sehingga tak mampu dibaca oleh individu lainnya tanpa bantuan yang bersifat khusus. Terlebih lagi, surat sertifikat elektronik juga menggunakan hash kode untuk menghindari

⁹⁴ Suci Febrianti, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik, *Indonesian Notary Journal*, Vol. 3 No. 3 tahun 2021, hal. 206.

⁹⁵ Reza Andriansyah, 2024, Urgensi Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, *Jurnal USM Law Review*. Vol 7 No 2, hal. 847

penipuan. Akan sangat sulit untuk memalsukan arsip elektronik ini karena Anda perlu memecahkan hash kode dan tanda tangan elektronik.

Memakai tanda tangan digital yang dikodekan dengan perhitungan kriptografi serta memakai Hash Code dan QR Code, maka keamanannya dipastikan lebih diperoleh jaminannya daripada menggunakan sertifikat konvensional. Untuk akses masuk ke kerangka sistem elektronik diberikan dengan cara terbatas, pada umumnya diberi akses masuk terhadap pemegang yang berhak, pengadilan, serta ahli pertanahan. Informasi pemilik tanah hendak melakukan penyesuaian terhadap pendekatan perlindungan data pribadi yang mana hanya informasi khusus saja yang mampu diperoleh dengan cara terbuka.

Sertifikat dalam bentuk elektronik ini tersimpan di dalam database dengan keamanan yang berlapis. Semua informasi mengenai dokumen hak atas tanah tidak mungkin berubah apabila tidak adanya permintaan dari pemilik hak atas tanah dalam pemeliharaan data sertifikat tersebut. Meskipun pelaksanaannya bertahap, hal ini menciptakan kesadaran masyarakat dengan pemilik tanah sehubungan dengan pergerakan media serta manfaatnya terus diperluas, sertifikat tanah elektronik adalah suatu kebutuhan, jika dilihat dari urgensinya sertifikat tanah ini memberi kepastian yang lebih sah atas kepemilikan tanah serta membatasi mafia tanah dan sengketa tanah. Layanan pendaftaran tanah dengan cara elektronik di BPN yang memberikan hasil berupa penyimpanan sertifikat tanah elektronik hendak memberikan keamanan tambahan dari resiko banjir,

kebakaran, serta kehilangan atau pencurian oleh pemilik tanah.

Perlindungan hukum kepada pemegang hak tanah dalam bentuk sertipikat elektronik juga dapat dilihat dari keunggulan sertipikat elektronik dibandingkan sertipikat analog. Adapun keunggulan dari sertipikat tanah elektronik dibandingkan dengan sertipikat tanah analog:⁹⁶

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

⁹⁶Ajeng Putri, 2023, Kepastian Hukum Terhadap Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia, *Tesis Hukum*, Magister Kenotariatan Unissula, Semarang, Hal.112

3. Menggunakan tanda tangan elektronik yang menunjukkan identitas penandatanganan dokumen elektronik dan logo BSRE (Balai sertifikasi elektronik) yang memberitahukan informasi bahwa tanda tangan elektronik menggunakan otoritas Sertipikat oleh BSRE.
4. Menggunakan 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 enkripsi dan di backup secara teratur di dalam data center, dan DRC (*Disaster Recovery Center*) yaitu suatu tempat yang secara khusus ditujukan untuk menempatkan sistem, aplikasi hingga data-data cadangan ketika terjadi gangguan serius atau bencana yang menimpa satu atau berbagai unit kerja di perusahaan.
6. Data pemilik tanah akan menyesuaikan dengan pendekatan perlindungan data pribadi dimana hanya data tertentu yang dapat diakses secara publik.

Digital signature yang akan digunakan di dalam sertipikat elektronik berfungsi untuk mengamankan suatu dokumen dari modifikasi yang tidak sah sehingga menghindari proses penggandaan yang dapat merubah sertipikat digital dari sertipikat aslinya. *Digital signature* bekerja dengan cara meringkas isi dari dokumen yang diamankan, kemudian disandikan dengan suatu algoritma kriptografi, dan hasilnya disisipkan ke

dalam dokumen tersebut.⁹⁷ 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 digital dan dokumen yang akan ditandatangani dalam sebuah kode yang unik (*hashcode*).⁹⁸

Philipus M. Hadjon merumuskan prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia dengan cara menggabungkan ideologi Pancasila dengan konsepsi perlindungan hukum rakyat barat. Konsep perlindungan hukum bagi rakyat barat bersumber pada konsep-konsep pengakuan, perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, konsep-konsep *rechtsstaat*, dan *the rule of law*. Ia menerapkan konsepsi barat sebagai kerangka berpikir dengan

⁹⁷ Leonardo Refialy, Eko Sedyono dan Adi Setiawan, 2015, Pengamanan Sertipikat Tanah Digital Menggunakan Digital Signature SHA-512 dan RSA, *Jurnal Teknik Informatika dan Sistem Informas*, Volume 1 Nomor 3, hal. 229.

⁹⁸ Suci Febrianti, *Op., Cit.*, hal. 215.

Pancasila sebagai Ideologi dan dasar falsafah. Sehingga prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip Negara hukum yang berdasarkan Pancasila.⁹⁹

Oleh karena itu perlindungan hukum berdasarkan pancasila berarti pengakuan dan perlindungan hukum akan harkat dan martabat manusia atas dasar nilai Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan, persatuan, permusyawaratan serta keadilan sosial. Nilai-nilai tersebut melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan dalam mencapai kesejahteraan bersama.¹⁰⁰

Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia berlandaskan pada pancasila sebagai dasar ideologi dan dasar falsafah negara. Prinsip-prinsip yang mendasari perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan pancasila adalah:

1. Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintah yang bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia pada dasarnya terkandung dalam nilai-nilai pancasila yang telah disepakati sebagai dasar negara. Dengan kata lain pancasila merupakan sumber pengakuan harkat dan martabat manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia berarti mengakui

⁹⁹Philipus M. Hadjon, *Op., Cit.*, hal. 207

¹⁰⁰*Ibid.*,

kehendak manusia untuk hidup bersama yang bertujuan yang diarahkan pada usaha mencapai kesejahteraan bersama.

2. Prinsip Negara Hukum, prinsip kedua yang melandasi perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Pancasila sebagai dasar falsafah negara serta adanya asas keserasian hubungan antara pemerintahan dan rakyat berdasarkan asas kerukunan tetap merupakan elemen pertama dan utama karena pancasila, yang pada akhirnya mengarah pada usaha tercapainya keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan.

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:¹⁰¹

1. Perlindungan Hukum Preventif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.
2. Perlindungan Hukum Represif, yakni bentuk perlindungan hukum

¹⁰¹*Ibid.*, hal. 4.

dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.

Berdasarkan teori hukum di atas maka perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap data kepemilikan sertipikat tanah elektronik sebagai berikut:

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan preventif menitikberatkan pada upaya pencegahan terhadap potensi pelanggaran hukum atau hak masyarakat sebelum terjadi. Dalam konteks sertifikat tanah elektronik, pemerintah telah menyiapkan landasan hukum yang kokoh melalui berbagai regulasi. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, misalnya, mengatur bahwa dokumen elektronik yang dikelola dalam sistem elektronik pertanahan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan dokumen fisik. Peraturan ini menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat bahwa sertifikat tanah dalam format elektronik dapat digunakan secara sah dalam transaksi maupun pembuktian hukum.

Pengaturan preventif juga mencakup penerapan teknologi keamanan tinggi dalam sistem elektronik pertanahan. PP Nomor 71 Tahun 2019 tentang Sistem Pemerintahan Berbasis Elektronik (SPBE) mensyaratkan pengelolaan data dilakukan dengan prinsip kerahasiaan, integritas, dan ketersediaan. Dalam praktiknya, sertifikat tanah elektronik menggunakan teknologi seperti tanda tangan digital dan enkripsi data untuk melindungi dari manipulasi atau akses tidak sah. Dengan sistem ini, data kepemilikan tanah masyarakat lebih

terlindungi dari ancaman seperti peretasan, pemalsuan, atau kehilangan.

Lebih jauh, partisipasi publik dalam proses perumusan kebijakan juga merupakan bagian penting dari perlindungan preventif. Sebelum penerapan sertifikat tanah elektronik, pemerintah memberi ruang kepada masyarakat untuk memberikan masukan atau keberatan melalui konsultasi publik. Langkah ini memastikan bahwa kepentingan masyarakat diperhatikan sejak awal, sehingga kebijakan yang diambil tidak hanya bersifat top-down, tetapi juga mencerminkan kebutuhan dan kekhawatiran masyarakat.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan represif berfokus pada penanganan pelanggaran hukum yang telah terjadi. Dalam hal ini, masyarakat diberikan berbagai mekanisme penyelesaian sengketa, baik melalui jalur administrasi maupun peradilan. Ketika terjadi sengketa kepemilikan tanah, sertifikat elektronik diakui sebagai alat bukti yang sah berdasarkan UU Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas UU ITE. Pasal 5 dalam UU ini menyatakan bahwa dokumen elektronik, termasuk hasil cetaknya, memiliki kekuatan hukum yang setara dengan dokumen fisik. Dengan pengakuan ini, pemilik tanah dapat membuktikan haknya di pengadilan, meskipun sertifikatnya berbentuk elektronik.

Selain itu, perlindungan represif juga mencakup pemberian

sanksi terhadap pihak yang menyalahgunakan data elektronik atau sistem pengelolaan pertanahan. Misalnya, Pasal 30 dan 32 dalam UU ITE mengatur bahwa akses ilegal terhadap sistem elektronik dapat dikenakan sanksi pidana. Sanksi ini memberikan efek jera kepada pihak-pihak yang berniat melakukan pelanggaran, seperti pencurian data atau manipulasi dokumen elektronik.

Dalam penyelesaian sengketa administratif, masyarakat dapat mengajukan keberatan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) jika terdapat ketidaksesuaian dalam proses atau hasil penerbitan sertifikat elektronik. Langkah ini diatur dalam UU Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Menteri ATR/BPN yang memberikan panduan prosedural dalam menangani keberatan masyarakat.

Penerapan perlindungan hukum preventif dan represif sangat penting dalam konteks digitalisasi sertifikat tanah. Digitalisasi membawa manfaat besar, seperti efisiensi, kemudahan akses, dan transparansi dalam pengelolaan data pertanahan. Namun, inovasi ini juga membuka potensi risiko baru, seperti kejahatan siber atau kesalahan teknis yang dapat mempengaruhi hak masyarakat. Teori Philipus M. Hadjon memberikan kerangka untuk memastikan bahwa hak masyarakat tetap terlindungi, baik sebelum maupun setelah pelanggaran terjadi.

Perlindungan preventif memastikan bahwa masyarakat memiliki jaminan hukum sejak awal melalui regulasi, keamanan teknologi, dan partisipasi publik. Sementara itu, perlindungan represif memberikan

mekanisme pemulihan yang adil jika terjadi pelanggaran, termasuk pengakuan dokumen elektronik sebagai alat bukti dan pemberian sanksi kepada pelanggar. Kedua dimensi ini menciptakan sistem hukum yang adaptif terhadap perkembangan teknologi sekaligus tetap melindungi kepentingan masyarakat.

Berdasarkan uraian di atas maka adopsi sertifikat tanah elektronik membawa dampak signifikan terhadap keamanan data kepemilikan tanah, baik dalam hal keunggulan maupun tantangan yang harus diatasi. Dari sisi positif, teknologi yang digunakan, seperti enkripsi dan tanda tangan digital, memastikan integritas dan kerahasiaan data tanah. Sistem elektronik ini memungkinkan penyimpanan terpusat yang mengurangi risiko kehilangan data fisik akibat kerusakan atau bencana. Selain itu, proses verifikasi menjadi lebih efisien dan akurat, sehingga mengurangi potensi sengketa terkait kepemilikan tanah. Namun, adopsi ini juga menghadirkan tantangan, seperti ancaman peretasan yang membutuhkan pengamanan siber tingkat tinggi, ketergantungan pada infrastruktur teknologi yang andal, serta perlunya edukasi masyarakat untuk memahami dan memanfaatkan sistem ini dengan baik. Dengan penguatan sistem keamanan dan peningkatan kesadaran publik, sertifikat tanah elektronik dapat meningkatkan efisiensi layanan pertanahan sekaligus memberikan perlindungan hukum yang lebih baik terhadap hak atas tanah masyarakat.

C. Contoh sertipikat elektronik

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



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA



V CXMWE-2
DI 208 84 93
10.84.2021



SERTIPIKAT HAK MILIK

NIB : 29.05.000000001.0

Hak Milik ini terletak di Jalan Timor Baru Nomor 13 Desa Gadung Kecamatan Toboali Kabupaten Bangka Selatan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung seluas 294 m² (dua ratus sembilan puluh empat meter persegi).

PEMEGANG HAK : ANDRIAS PAMUNGKAS

Berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bangka Selatan Tanggal 10 Agustus 2020 Nomor 5/HM/BPN.18/2020.

BATASAN :
Digunakan untuk tanah pertanian

KEWAJIBAN :

1. Mengusahakan tanah secara aktif
2. Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup

BIDANG TANAH :





Bidang tanah ini telah diukur berdasarkan Surat Ukur tanggal 21 Juli 2020

CATATAN :
Dibebani Hak Tanggungan Nomor 4/2021 Peringkat Pertama berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 5/APHT/2020 tanggal 5 Maret 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Arif Sukatma, S.H., M.Kn., sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dengan Kreditor PT. Bank Nasional Indonesia, Tbk.



Kepala Kantor Pertanahan
Bangka Selatan



Bambang Irijanto, A.Ptnh., M.M.
NIP : 197810102005011008

Kantor Pertanahan Bangka Selatan
Jl. Gn. Namak, Gadung, Toboali, Kabupaten Bangka Selatan, Kepulauan Bangka Belitung 33763

Perhatian:

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



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Kepastian hukum sertifikat tanah elektronik dalam rangka optimalisasi pelayanan pertanahan memainkan peran penting dalam upaya optimalisasi pelayanan pertanahan di Indonesia. Sertifikat tanah elektronik, yang telah diatur melalui berbagai regulasi seperti Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 dan didukung oleh ketentuan dalam UU ITE serta UU Cipta Kerja, memberikan jaminan legalitas dan keabsahan hukum yang setara dengan sertifikat tanah konvensional. Hal ini memastikan bahwa transaksi atau sengketa yang melibatkan dokumen elektronik dapat diakui dan diselesaikan secara hukum. Sertifikat tanah elektronik mendukung efisiensi proses administrasi pertanahan, mempermudah akses masyarakat terhadap informasi kepemilikan tanah, dan meningkatkan transparansi dalam tata kelola tanah. Sistem ini juga memperkuat perlindungan terhadap kepemilikan tanah melalui teknologi seperti tanda tangan digital dan enkripsi, yang meminimalkan risiko pemalsuan atau kehilangan dokumen. Dengan kehadiran sertifikat tanah elektronik, pelayanan pertanahan di Indonesia dapat lebih responsif, modern, dan inklusif. Digitalisasi ini tidak hanya memberikan kepastian hukum yang lebih

kuat, tetapi juga meningkatkan kualitas pelayanan publik, mendukung pembangunan ekonomi, dan mendorong kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan administrasi negara.

2. Dampak adopsi sertifikat tanah elektronik terhadap keamanan data terkait kepemilikan tanah yaitu dari sisi positif, teknologi yang digunakan, seperti enkripsi dan tanda tangan digital, memastikan integritas dan kerahasiaan data tanah. Sistem elektronik ini memungkinkan penyimpanan terpusat yang mengurangi risiko kehilangan data fisik akibat kerusakan atau bencana. Selain itu, proses verifikasi menjadi lebih efisien dan akurat, sehingga mengurangi potensi sengketa terkait kepemilikan tanah. Namun, adopsi ini juga menghadirkan tantangan, seperti ancaman peretasan yang membutuhkan pengamanan siber tingkat tinggi, ketergantungan pada infrastruktur teknologi yang andal, serta perlunya edukasi masyarakat untuk memahami dan memanfaatkan sistem ini dengan baik. Dengan penguatan sistem keamanan dan peningkatan kesadaran publik, sertifikat tanah elektronik dapat meningkatkan efisiensi layanan pertanahan sekaligus memberikan perlindungan hukum yang lebih baik terhadap hak atas tanah masyarakat.

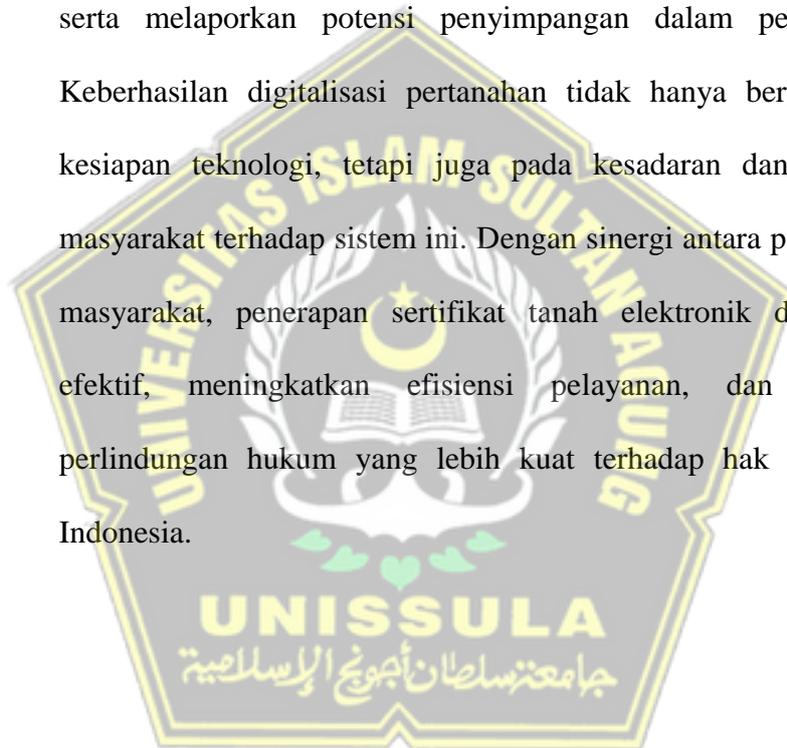
B. Saran

Saran dalam penelitian ini adalah :

1. Pemerintah diharapkan terus memperkuat infrastruktur teknologi, meningkatkan keamanan sistem, dan memberikan regulasi yang jelas

untuk mendukung pelaksanaan sertifikat tanah elektronik. Selain itu, program edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat perlu diperluas untuk memastikan bahwa publik memahami manfaat, mekanisme, dan cara melindungi hak mereka dalam sistem digital ini.

2. Masyarakat perlu proaktif dalam memanfaatkan layanan ini dan beradaptasi dengan teknologi baru, termasuk menjaga data pribadi serta melaporkan potensi penyimpangan dalam pelaksanaannya. Keberhasilan digitalisasi pertanahan tidak hanya bergantung pada kesiapan teknologi, tetapi juga pada kesadaran dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem ini. Dengan sinergi antara pemerintah dan masyarakat, penerapan sertifikat tanah elektronik dapat berjalan efektif, meningkatkan efisiensi pelayanan, dan memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat terhadap hak atas tanah di Indonesia.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Al-Qur'an Surah An-Nuur

Al-Qur'an Surah Al-Hadid

Al-Qur'an Surah Al-Hadid

Al-Qur'an Surah Al-Kahfi

Al-Qur'an Surah Yaasiin

B. Buku

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

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

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

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

Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksananya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta.

C.S.T Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.

Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta.

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

G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Bineka Cipta, Jakarta.

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

Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.

- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertipikat Tanah*, Visi Media, Jakarta.
- Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak atas tanah*, Jakarta, Kencana.
- Kasmir, 2010, *Manajemen Perbankan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah (Ed. Rev)*, Mandar Maju, Medan.
- Mudakir Iskandar Syah, 2019, *Panduan Mengurus Sertipikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga.
- Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta.
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta.
- Soedikno Mertokusumo 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta.
- Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2012. *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.
- Supriyadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar grafika, Jakarta.
- Tim Penyusun, 1990, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.

- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Wantjik Saleh, 1997, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta.

C. Jurnal dan Penelitian

- Agus Salim, Penyelesaian Sengketa Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda, *Jurnal USM Law Review*, Volume 2, Nomor 2 Tahun 2019.
- Ajeng Putri, 2023, Kepastian Hukum Terhadap Sertipikat Tanah Berbasis Elektronik Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia, *Tesis Hukum*, Magister Kenotariatan Unissula, Semarang.
- Ana Silviana, 2021, Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia,” *Administrative Law and Governance Journal*, Volume 4, nomor 1.
- Bayu Aji, 2024, Kekuatan Hukum Pembuktian Sertifikat Elektronik Dalam Perkara Perdata Menurut Peraturan Menteri Atr/Kepala Bpn No 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Sertifikat Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Ilmiah Akses*, Vol 2 No 1.
- Dian Aries Mujiburohman, 2018, Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanian*, Volume 4, Nomor 1.
- Dinda Fitri, 2024, Optimalisasi Pendaftaran Tanah Melalui Inovasi Teknologi Dalam Mewujudkan Sistem Yang Efisien Dan Transparan, *Jurnal Ilmiah Penelitian Mahasiswa* Vol.2, No.6.
- Gandi Assidiqih, Indri Fogar Susilowati, 2024, Tinjauan Yuridis Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Di Indonesia, *Lex Novum: Jurnal Hukum Universitas Negeri Surabaya* , volume 1, nomor 1.
- I. Putri, 2021, Teknologi Pendidikan Dan Transformasi Digital Di Masa Pandemi COVID-19, *Jurnal ICT: Information Communication & Technology*, Vol. 20, No. 1.
- Kurnia Reza, 2023, Tantangan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik di Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, Volume 4 Issue 2.

- Leonardo Refialy, Eko Sedyono dan Adi Setiawan, 2015, Pengamanan Sertipikat Tanah Digital Menggunakan Digital Signature SHA-512 dan RSA, *Jurnal Teknik Informatika dan Sistem Informas* , Volume 1 Nomor 3.
- M Ilham Dwi Putranto and Amin Mansyur, 2023, Urgensi Penerapan Sertipikat Tanah Secara Elektronik, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, volume 12, no. 1.
- Made Restu Hawiwie, I Nyoman Putu Budiarta & Ni Komang Arini Styawati, Tinjauan Yuridis Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Melalui Internet Banking, *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 2, No. 2 – Juli 2021.
- Ni Made Rian Ayu Sumardani&I Nyoman Bagiastra, 2021, *Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik .Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 06 Nomor 02.
- Novita Riska, 2021, Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik (E-Certificate) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum, *Jurnal Signifikan Humaniora*, Vol. 2, Nomor 4, hal. 18.
- Nur Hidayani, 2021, Implementasi Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *SASI: Jurnal Teakreditasi Internasional*, Volume 27 Nomor 3.
- Putri, C. A.,& Gunarto, 2018, EfektivitasPengecekan Sertifikat Terhadap PencegahanSengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Vol. 5, Nomor (1).
- Reza Andriansyah, 2024, Urgensi Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, *Jurnal USM Law Review* Vol 7 No 2.
- Risti Dwi Ramasari, Shella Aniscasary, 2022, Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021, *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan*, Vol 2, No 1.
- Ryan Alfi Syahri, Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 5, Volume 2 Tahun 2014.
- Suci Febrianti, 2021, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik, *Indonesian Notary Journal*, Vol. 3 No. 3 .
- Sudarmanto Kukuh, Arifin Zaenal, and Tatara Tirsa, 2023, Tindak Pidana Korupsi Bidang Pertanahan Terhadap Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), *Jurnal USM Law Review*, volume 6, nomor 1.
- Syarifah Lia & Lathifah Hanim, 2017, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak

Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Jurnal Akta*, Vol. 4. No. 1.

Vallensia Mizatul Khair, 2024, Optimalisasi Administrasi Pertanahan di Indonesia: Tantangan dan Strategi Menuju Kepastian Hukum, *Journal of Public Administration and Management Studies*, Volume 2 Number 2.

Zakie&Mukmin, 2016, Konflik Agraria yang Tak Pernah Reda, *Legality Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 24, Nomor 1.

D. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

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

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 j.o Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE),

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-UndangPeraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik

Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik.

Permen ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

E. Internet

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

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

<https://realmaczman.wordpress.com/> ,