

**IMPLEMENTASI TRANSFORMASI PENDAFTARAN TANAH
LAYANAN ELEKTRONIK PERTANAHAN DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN TEGAL
TESIS**



Oleh :

ULU MAENI ULFAH, S.H.

NIM : 21302300148

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2025

**IMPLEMENTASI TRANSFORMASI PENDAFTARAN TANAH LAYANAN
ELEKTRONIK PERTANAHAN DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN TEGAL
TESIS**

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



**PROGRAM STUDI MAGISTER (S2)
KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2025

**IMPLEMENTASI TRANSFORMASI PENDAFTARAN TANAH
LAYANAN ELEKTRONIK PERTANAHAN DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN TEGAL**

TESIS

Oleh :

ULU MAENI ULFAH, S.H.

NIM : 21302300148

Program Studi : Magister Kenotariatan (M.Kn.)

Disetujui oleh:

Pembimbing

Tanggal,



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

NIDN : 0620046701

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung



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

NIDN : 0620046701

**IMPLEMENTASI TRANSFORMASI PENDAFTARAN TANAH
LAYANAN ELEKTRONIK PERTANAHAN DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN TEGAL**

TESIS

Oleh:

ULU MAENI ULFAH, S.H.

NIM : 21302300148

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 28 Februari 2025

Dan Dinyatakan : **LULUS**

Tim Penguji

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

NIDN: 0615087903

Anggota

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

NIDN: 0620046701

Anggota

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

NIDN: 8905100020

Mengetahui

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

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **ULU MAENI ULFAH**

NIM : 21302300148

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan Judul “Implementasi Transformasi Pendaftaran Tanah Layanan Elektronik Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal”. 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 diatas.

Semarang, 30 Januari 2025

Yang Menyatakan



ULU MAENI ULFAH
21302300148

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAHAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ULU MAENI ULFAH

NIM : 21302300148

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/ Tesis/ Disertasi~~ dengan judul : “Implementasi Transformasi Pendaftaran Tanah Layanan Elektronik Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal”. dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekklusif untuk disimpan, dialih mediakan, 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, 30 Januari 2025

Yang Menyatakan


C970CAMX089774675
ULU MAENI ULFAH
21302300148

MOTTO

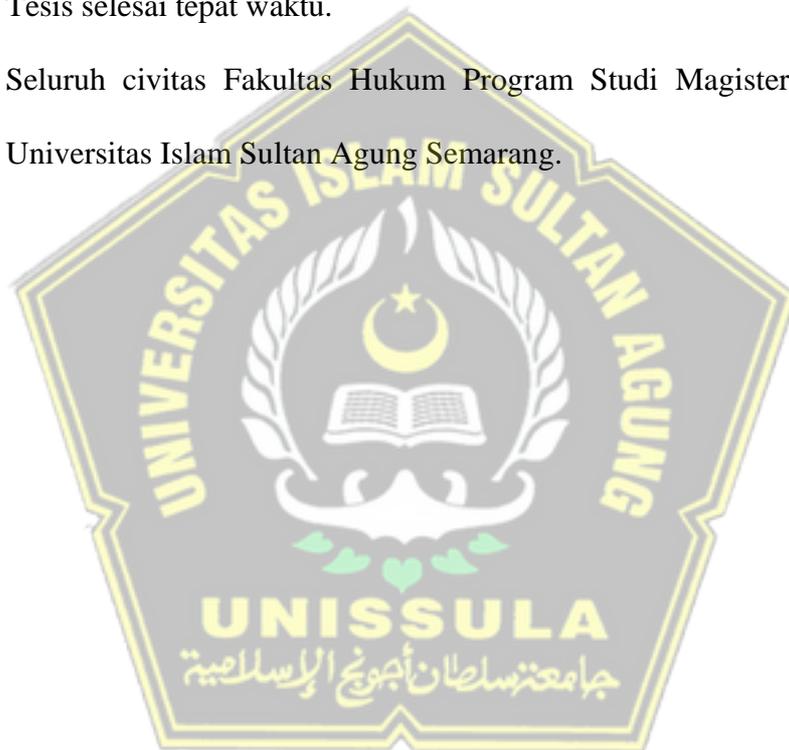
“Perbanyak syukur menambah nikmat”_Ulu Maeni ulfah.



HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis ini Penulis persembahkan untuk :

1. Orang tua yang selalu mendukung dan mendoakan Penulis dengan penuh kasih sayang.
2. Sahabat-sahabat yang telah mendukung dan memberikan semangat agar Tesis selesai tepat waktu.
3. Seluruh civitas Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



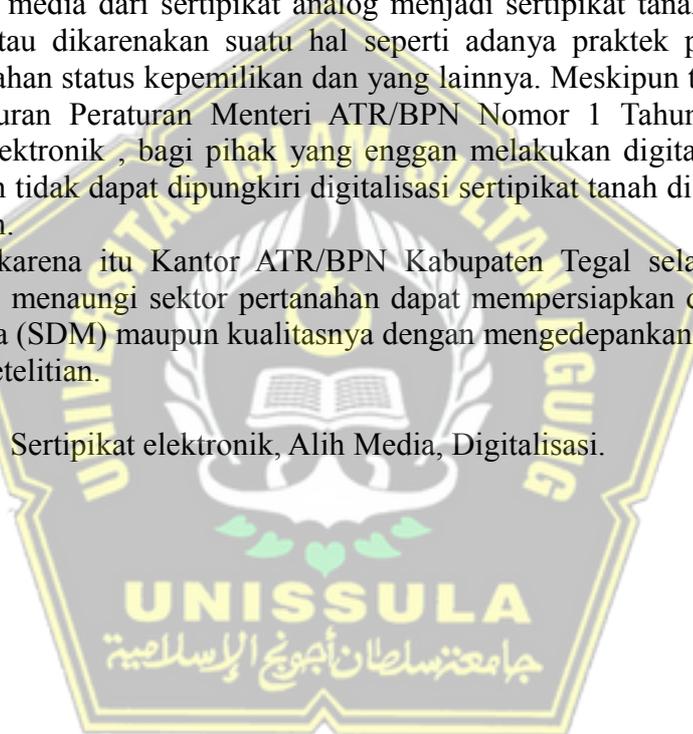
ABSTRAK

Implementasi transformasi sertipikat tanah dari sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik dilakukan secara bertahap melalui proses alih media. Pertimbangan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik adalah untuk mewujudkan peningkatan pelayanan pertanahan guna meningkatkan pelayanan publik kepada masyarakat dan indikator kemudahan berusaha, yang ditunjang dengan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik.

Digitalisasi sertipikat tanah di Indonesia ini terjadi ketika nanti ada permohonan pendaftaran baru kemudian proses sertipikat tanah elektronik maupun alih media dari sertipikat analog menjadi sertipikat tanah elektronik ini dilakukan, atau dikarenakan suatu hal seperti adanya praktek proses jual beli tanah, perubahan status kepemilikan dan yang lainnya. Meskipun tidak ada sanksi di dalam aturan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, bagi pihak yang enggan melakukan digitalisasi sertipikat tanah, namun tidak dapat dipungkiri digitalisasi sertipikat tanah di Indonesia akan tetap berjalan.

Oleh karena itu Kantor ATR/BPN Kabupaten Tegal selaku dinas yang secara teknis menaungi sektor pertanahan dapat mempersiapkan dari sisi sumber daya manusia (SDM) maupun kualitasnya dengan mengedepankan prinsip ke hati-hatian dan ketelitian.

Kata kunci : Sertipikat elektronik, Alih Media, Digitalisasi.



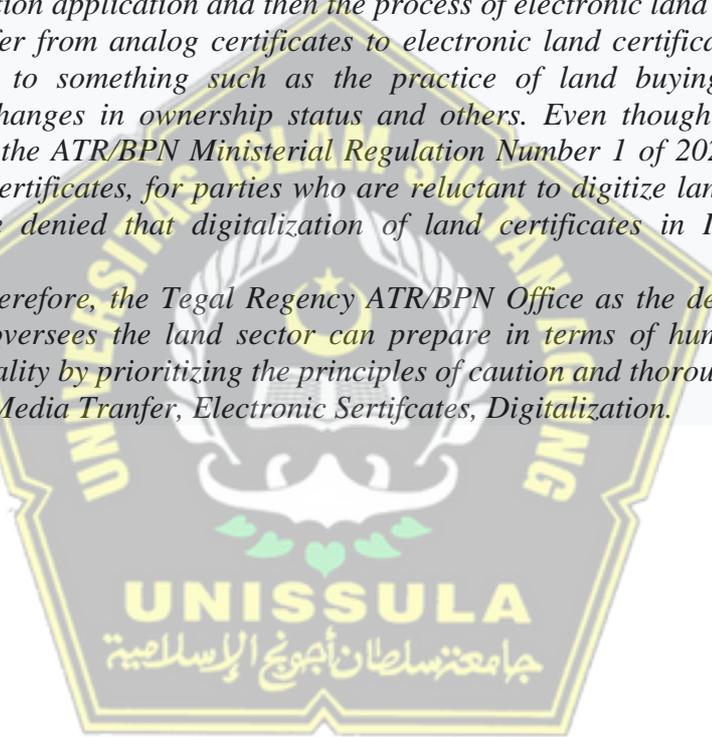
ABSTRACT

The implementation of the transformation of land certificates from analog certificates to electronic certificates is carried out in stages through a media transfer process. The consideration for the issuance of Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates is to realize improvements in land services in order to improve public services to the community and indicators of ease of doing business, which are supported by information and communication technology by implementing land services. electronic based.

The digitization of land certificates in Indonesia occurs when there is a new registration application and then the process of electronic land certificates or media transfer from analog certificates to electronic land certificates is carried out, or due to something such as the practice of land buying and selling processes, changes in ownership status and others. Even though there are no sanctions in the ATR/BPN Ministerial Regulation Number 1 of 2021 concerning Electronic Certificates, for parties who are reluctant to digitize land certificates, it cannot be denied that digitalization of land certificates in Indonesia will continue.

Therefore, the Tegal Regency ATR/BPN Office as the department that technically oversees the land sector can prepare in terms of human resources (HR) and quality by prioritizing the principles of caution and thoroughness.

Keywords : *Media Tranfer, Electronic Sertificates, Digitalization.*



KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena hanya dengan nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis ini yang berjudul **“Implementasi Transformasi Pendaftaran Tanah Layanan Elektronik Pertanahan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal”**. Shalawat beserta salam semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, beserta para keluarga, sahabat dan umatnya, Aamiin.

Tesis ini ditulis dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan di Program Pascasarjana Universitas Islam Sultan Agung Kota Semarang. Penulis menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memberikan kontribusi dalam penyelesaian karya ilmiah ini. Secara khusus pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung.
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung dan selaku pembimbing penulis yang penuh kesabaran dan ketelitian sehingga terselesaikan tesis ini dengan tepat waktu.
3. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung.

4. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung yang telah memberikan berbagai ilmu selama penulis mengikuti pembelajaran perkuliahan.
5. Bapak/Ibu admin dan Petugas Perpustakaan Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Siultan Agung yang selalu memberikan informasi di setiap perkuliahan.
6. Orang tua penulis yaitu Bapak Juntomi dan Ibu Siti Mariah yang selalu mendoakan, memotivasi, dan memberikan dorongan dan semangat serta kasih sayangnya yang tak terhingga sampai saat ini.
7. Adek saya tercinta Hunun Sri Pawenang yang terus memberikan semangat, doa, dan motivasinya kepada penulis agar tesis ini selesai dengan tepat waktu.
8. Terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan Tesis ini yang tidak dapat ditulis satu persatu. Semoga amal ibadahnya dibalas oleh Allah SWT.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tesis ini masih banyak kekurangan dan kesalahan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan Tesis ini. Akhir kata, penulis berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi diri penulis pribadi dan para pembaca.

Penulis



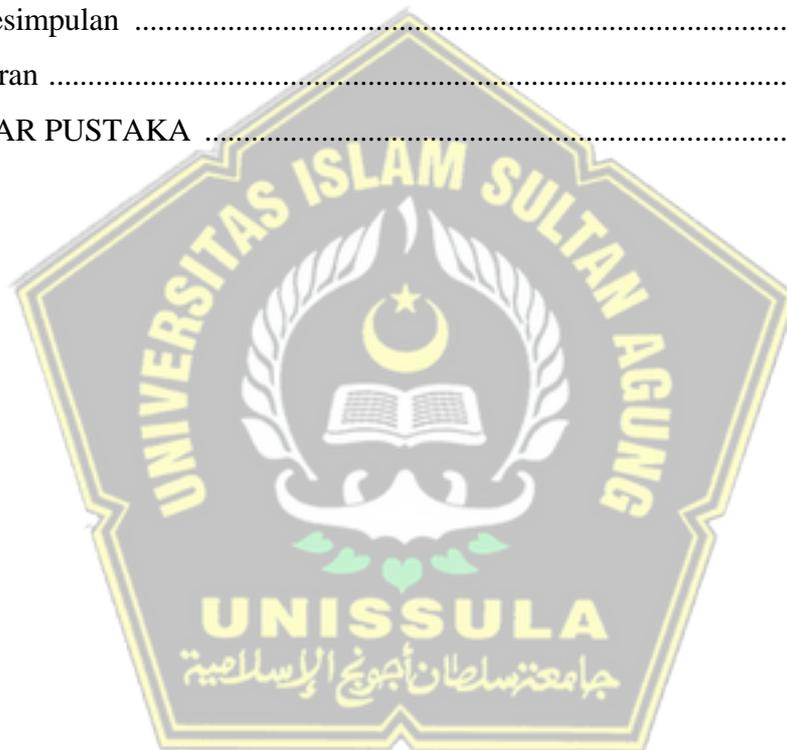
Ulu Maeni Ulfah, S.H.

DAFTAR ISI

Halaman Sampul Proposal Tesis	i
Halaman Judul Proposal Tesis	ii
Halaman Persetujuan Proposal Tesis.....	iii
Pernyataan Keaslian Tesis	iv
Pernyataan Persetujuan Unggahan Karya Ilmiah	v
Motto	vi
Halaman Persembahan	vii
Abstrak	viii
Abstract	ix
Kata Pengantar.....	x
Daftar Isi	xii
Daftar Tabel.....	xv
Daftar Gambar.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian	5
E. Kerangka Koseptual.....	6
1. Hak Atas Tanah	7
2. Pendaftaran Tanah.....	10
3. Sertipikat Elektronik	13
4. ATR/BPN (Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional)	15
5. Tugas dan Fungsi ATR/BPN	15
F. Kerangka Teori	16
G. Metode Penelitian	30
1. Jenis Penelitian	30
2. Metode Pendekatan	31
3. Jenis dan Sumber Data.....	31
4. Metode Pengumpulan Data.....	35

5. Metode Analisis Data	38
H. Sistematika Penulisan	39
I. Jadwal Penelitian.....	40
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	41
A. Tinjauan Umum tentang Tanah	41
1. Pengertian Tanah	41
2. Pendaftaran Tanah	42
3. Asas Pendaftaran Tanah.....	43
4. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	45
5. Manfaat Pendaftaran Tanah.....	46
6. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.....	47
B. Tinjauan Umum tentang Sertipikat Tanah	48
1. Pengertian Sertipikat Tanah.....	48
2. Macam-macam Sertipikat Tanah	53
3. Sifat Pembuktian Sertipikat Tanah.....	55
4. Fungsi Sertipikat Hak Atas tanah.....	57
C. Tinjauan Umum tentang Sertipikat Elektronik	58
1. Pengertian Sertipikat Elektronik	58
2. Tujuan Sertipikat Elektronik	59
3. Kekurangan dan Kelebihan Sertipikat Elektronik.....	60
D. Tinjauan Umum tentang Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik	63
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	64
A. Implementasi Berlakunya Sertipikat Elektronik di Kantor ATR/BPN Kabupaten Tegal	64
1. Prosedur Pendaftaran Tanah untuk Memperoleh Sertipikat Tanah Elektronik.....	65
2. Prosedur Penerbitan Tanah untuk Memperoleh Sertipikat Elektronik....	75
3. Kekuatan Sertipikat Elektronik sebagai Bukti Autentik Pembukuan Hak Atas Tanah.....	87

B. Mekanisme Pelaksanaan Pengelolaan dan Penerapan Hukum yang ideal terhadap Berlakunya Sertipikat Elektronik di Kantor ATR/BPN Kabupaten Tegal	91
C. Pejabat Pembuat Sertipikat Tanah dalam Membuat Akta Jual Beli	94
1. Tugas Fungsi dan Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.....	95
2. Contoh Akta Jual Beli	97
BAB IV PENUTUP	107
A. Kesimpulan	107
B. Saran	108
DAFTAR PUSTAKA	109



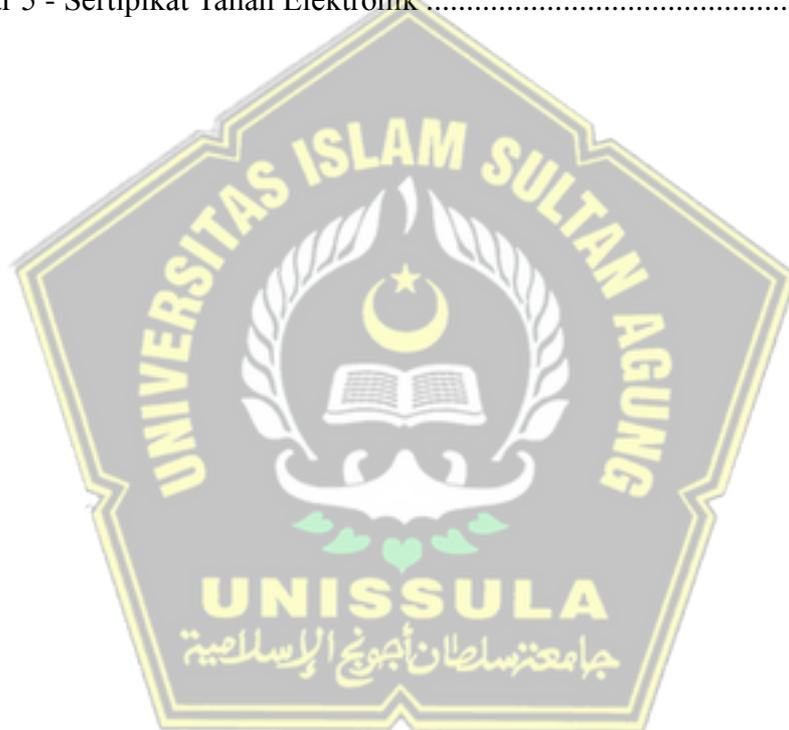
DAFTAR TABEL

Tabel 1 – Jadwal Penelitian.....	40
Tabel 2 – Perbedaan Sertipikat Elektronik dan Sertipikat Analog.....	72



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 - Kerangka Konseptual.....	6
Gambar 2 - Rekapitulasi Warkah Digital Secara Nasional	61
Gambar 3 - Alur Pendaftaran Sertipikat Tanah Elektronik Pertama Kali	73
Gambar 4 - Proses Pendaftaran Tanah Alih Media	73
Gambar 5 - Sertipikat Tanah Elektronik	73



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sertipikat tanah merupakan dokumen bukti hak kepemilikan atas tanah sebagai produk akhir dari proses pendaftaran tanah. Pemerintah Indonesia melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah secara bertahap melakukan pelayanan secara elektronik dengan menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik, ini salah satu bentuk politik hukum melakukan transformasi layanan informasi pertanahan dan tata ruang sebagai upaya penyempurnaan sistem layanan publik yang menyangkut metode dan prosedur layanan dalam rangka memberikan layanan yang mudah, cepat, tepat, terjangkau dan akuntabel melalui penerapan dan pengembangan Teknologi Informasi dan Komunikasi (TIK) dalam layanan administrasi pertanahan dengan cara memperluas akses masyarakat lokal, membuka layanan interaktif, dan mendorong partisipasi masyarakat sehingga, terwujud peningkatan akses dan kualitas layanan.

Disamping itu, guna menindaklanjuti arahan Presiden Republik Indonesia untuk menaikkan ranking *Ease of Doing Business* (EoDB) pada tahun 2021, salah satu strategi yang dilakukan perbaikan adalah

keterbukaan informasi pertanahan kepada masyarakat dan pelaku usaha, serta mengurangi jumlah sengketa, konflik, dan perkara pengadilan mengenai pertanahan, maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Sertipikat Elektronik ini mencabut ketentuan beberapa pasal dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Beberapa pasal tersebut yakni Pasal 163A, Pasal 178A, dan Pasal 192A. Pasal-pasal tersebut dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pertimbangan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik adalah untuk mewujudkan peningkatan pelayanan pertanahan guna meningkatkan pelayanan publik kepada masyarakat dan indikator kemudahan berusaha, yang ditunjang dengan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik. Selain itu juga untuk mengejar

ketertinggalan terhadap negara lain, agar investor dalam negeri tidak pergi keluar negeri maupun investor-investor asing akan tertarik untuk masuk ke Indonesia karena kepastian hukum terjamin, efisiensi waktu terkait dengan proses pembuatan sertipikat tanah, serta praktis untuk mengakses data dokumen elektronik daripada sertipikat elektronik. Dengan terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, pemerintah berkeinginan untuk mewujudkan tujuan dari dibentuknya UUPA, yaitu modernisasi di dalam hukum agraria.¹ Terdapat Petunjuk teknis Nomor 3/Juknis-HK.02/IV/2022 Tanggal 25 April 2022 tentang Layanan Pengecekan Sertipikat Dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara *Online*. Hal ini memberikan kepastian hukum standarisasi pelayanan pengecekan sertipikat secara *online*. penerapan layanan informasi pertanahan dan tata ruang secara elektronik tersebut haruslah diikuti oleh sumber daya manusia yang kompeten, maka dari itu perlu adanya pelatihan terhadap pegawai.

Pelayanan elektronik diharapkan dapat memudahkan masyarakat dalam melakukan pengurusan pelayanan dibidang pertanahan, sehingga menjadi lebih mudah, cepat dan efisien.²

Pada umumnya masyarakat Kabupaten Tegal pada khususnya masih belum menyadari pentingnya transformasi layanan elektronik

¹ Heru Kuswanto, 2021, , *Hukum Pendaftaran Tanah di Era Digital*, Lakeisha, Klaten, hal.96.

² Dwi Wulan Titik Andari, Dian Ares Mujiburohman, (2023), *Aspek Hukum Layanan Sertifikat Elektronik*, Jurnal Hukum Al' Adl, Vol. 15, No. 1, hal. 156

pertanahan sehingga kemudian hari banyak permasalahan hukum yang berkaitan dengan pendaftaran tanah, oleh karena itu penulis tertarik untuk mengkaji lebih jauh mengenai permasalahan tersebut dengan judul “Implementasi Transformasi Pendaftaran Tanah Layanan Elektronik Pertanahan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, adapun pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi transformasi sistem layanan elektronik pertanahan terhadap pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal?
2. Bagaimana mekanisme pelaksanaan pengelolaan dan penerapan hukum yang ideal terhadap berlakunya sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal?
3. Bagaimana tugas fungsi dan tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian yang dilakukan lebih tertuju pada sasaran yang hendak dicapai serta berpangkal tolak dari dasar-dasar pemikiran sehingga yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implementasi transformasi sistem layanan elektronik pertanahan terhadap pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis mekanisme arah pelaksanaan pengelolaan dan penerapan hukum yang ideal berkaitan dengan implementasi sertipikat elektronik yang telah berjalan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.
3. Untuk mengetahui tugas fungsi dan tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah.

D. Manfaat Penelitian

Selain tujuan penelitian di atas, melalui penulisan disertasi ini diharapkan dapat memberikan dampak atau sumbangan terhadap pengetahuan, pemahaman, praktek, atau masalah tertentu dalam suatu bidang dalam hal ini disiplin ilmu hukum Agraria.

1. Kegunaan Teoritis

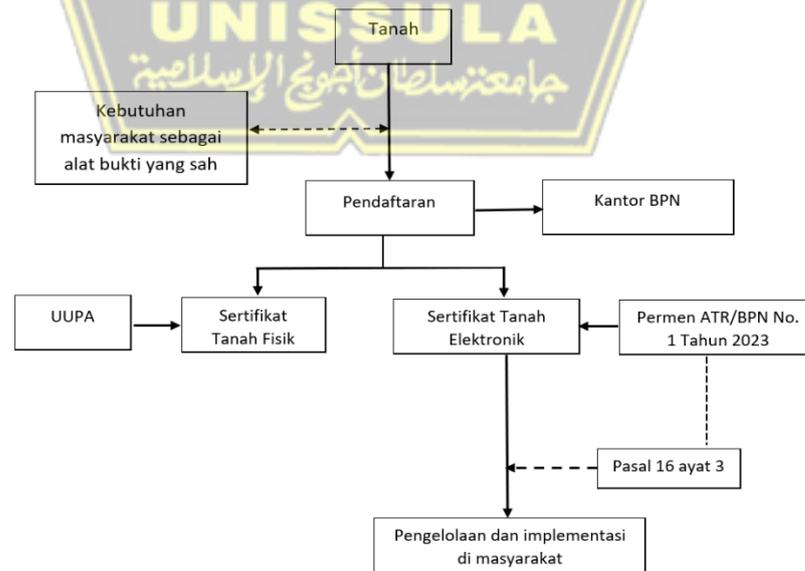
Pemikiran ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum bidang pertanahan khususnya berkaitan dengan perlindungan hukum penerapan layanan elektronik dalam rangka percepatan pelayanan pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

2. Kegunaan Praktis

Memberikan sumbangan pemikiran untuk Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, Notaris dan DPRD terkait transformasi penerapan layanan elektronik dalam rangka percepatan pelayanan pertanahan.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konsep dari penelitian ini yaitu melihat urgensi berlakunya sertipikat tanah elektronik di Indonesia khususnya di daerah Kabupaten Tegal dengan mempertimbangkan efektivitas di lapangan. Hal ini mengingat setelah disahkannya aturan terbaru oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Berdasarkan pada analisis diatas, maka kerangka konsep penelitian ini ditunjukkan pada gambar alur pikir di bawah ini :



Gambar 1 - Kerangka Konseptual

Dapat diketahui dari alur pikir diatas bahwa untuk menjelaskan terkait dengan gambaran konseptual di atas, maka peneliti akan menjelaskan beberapa pengertian sebagai berikut :

1. Hak Atas Tanah

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, yaitu tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu Negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di Negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah yang sebesar-besarnya bertujuan untuk kemakmuran rakyat.³ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
- b. Keadaan bumi di suatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.

Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas, dll) Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada diatasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada diatasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku

³ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9 Sinar Grafika, Jakarta, hal 31

Sedangkan menurut Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.⁴

Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga

⁴ Boedi, Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta, hal 18

dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.⁵

Tanah menurut UUPA adalah hanya permukaan bumi saja. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, adalah sebagai berikut: “atas dasar hak menguasai Negara, ditentukannya adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum lainnya.”

Dan diperjelas dengan penjelasan umum II ayat (1) UUPA yaitu: “ditegaskan bahwa, dikenal hak milik yang dapat dipunyai seseorang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atas bagiandari bumi Indonesia. Dalam hal itu hanya permukaan bumi saja yang disebut sebagai tanah, yang dapat dimiliki hak oleh seseorang. Jadi siapa saja hanya berhak atas permukaan buminya saja, itupun dengan memperhatikan tata ruang dan kelestarian lingkungan hidup yang mendasarkan kepada prinsip-prinsip pembangunan yang berkelanjutan yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Perundang-undangan tersendiri.

Jikapun seseorang memiliki hak atas tanah yang merupakan hak milik, hak atas tanah tersebut merupakan hak yang paling sempurna dan terpenuh sifat dan kewenangannya di banding dengan hak-hak lain yang ada dan berlaku sesuai dengan ketentuan Perundangan Agraria di

⁵ John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.23

Indonesia, tetap saja apabila ditemukan benda peninggalan bersejarah ataupun barang-barang tambah, dan benda-benda berharga lainnya walaupun itu di dalam tubuh bumi berada tepat di bawah hak.

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan Eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa. (Pasal 4 ayat (2) UUPA).⁶

2. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa lain) adalah suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capistratum*” yang berarti suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan

⁶ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality Yogyakarta, hal 20

demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari pada hak atas tanah.⁷

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian obyek hak. Pendaftaran ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster*, adalah *fiscal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB).⁸

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi Pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

⁷ Urip Santoso, 2011, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hal. 286

⁸ *Ibid.*, hal 278

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

UPA juga mengatur kewajiban bagi pemegang Hak Milik, pemegang Hak Guna Usaha, dan pemegang Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Kewajiban bagi pemegang

hak milik atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya diatur dalam Pasal 23 UUPA, yaitu:⁹

- a. Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebbannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- b. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

3. Sertipikat Elektronik

Ketentuan Undang-Undang informasi transaksi Elektronik atau sering disebut dengan ITE Nomor 11 tahun 2008 Sertipikat elektronik : “Sertipikat elektronik adalah segala bentuk hal yang memuat dan terkandung didalam sebuah sertipikat elektronik dan diperkuat oleh tanda tangan dalam bentuk Elektronik terlebih menunjukkan data dan identitas sampai status subjek hukum untuk para pihak di dalamnya yang dalam hal ini diselenggarakan oleh pihak yang berwenang melakukan penyelenggaraan adalah pihak atau badan hukum yang sudah ahli dalam melakukan pemvalidasian sampai pengauditan data sertipikat elektronik.

Sedangkan Menurut Peraturan Menteri Pertanahan yang dalam hal ini tentang Sertipikat yaitu ketentuan Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Pendaftaran tanah berbunyi : “Dokumen

⁹ *Ibid.*, hal 279

dalam bentuk Elektronik yang biasa di kenal dengan Sertipikat kemudian dalam hal ini disebut dengan sebagai Sertipikat elektronik.” Saat ini Sertipikat elektronik menduduki peranan yang sangat besar selayaknya“ Paspur dalam bentuk Elektronik” tidak dapat dipisahkan dari proses penguasaan hak atas tanah belakangan ini sudah terdengar wacana bahwa pemerintah akan menerbitkan Sertipikat dalam bentuk Elektronik yang bertujuan untuk mengurangi tingkat penyalahgunaan kewenangan dalam proses penerbitan Sertifikat konvensional yang berbentuk buku hak atas tanah dan dokumen ukur tentang hak penguasaan tanah yang artinya ada beberapa lembaga yang sudah diberikan wewenang dan berhak mendapatkan informasi kemudian diletakan didalam Sertipikat tersebut untuk dan kepastian hukum yang jelas.

Penyelenggaran Sertipikat elektronik menurut pasal 13 dan 14 Undang-Undang Informasi Transaksi Elektronik yaitu :

- a. Sertifikasi Elektronik diberlakukan untuk penerapan dari tanda tangan Elektronik dan memanfaatkan jasa penyelenggara.
- b. Sertifikasi Elektronik wajib dipastikan sama dengan tanda tangan Elektronik sesuai dengan pemilik aslinya.
- c. Setiap pihak yang terlibat dalam program Sertifikasi Elektronik haruslah dari dalam negeri dan juga penyelenggara luar negeri Penyelenggara luar negeri haruslah sudah berpengalaman dan harus terdaftar dan terdata di Indonesia.

- d. Peraturan Pemerintah akan menjadi acuan dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah.

4. Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non-kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

5. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional

BPN memiliki tugas pelaksanaan pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan Undang-Undang.

Dalam melaksanakan tugas, BPN menyelenggarakan fungsi, yaitu :

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan dibidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang survey, pengukuran, dan pemetaan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang pengaturan, penataan, dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang pengadaan tanah;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;

- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembina, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan; dan
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.

Adapun penyelenggaraan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) di tingkat daerah telah di bentuk Kantor Wilayah (KanWil) BPN di provinsi dan kantor pertanahan di kabupaten/kota.

F. Kerangka Teori

Kerangka teoretis berfungsi sebagai landasan untuk menetapkan kebenaran masalah yang sedang diselidiki. Karena kajian ini bersifat empiris, maka ilmu-ilmu tersebut mengacu pada kerangka teori yang digunakan selain hukum, yang diperlukan karena memberikan arah atau pedoman serta memprediksi dan menjelaskan fenomena yang akan dibahas. selain mempelajari ilmu hukum. Secara khusus, (a) teori-teori hukum, (b) asas-asas hukum, (c) doktrin hukum, dan (d) penilaian ahli hukum berdasarkan bidang keahliannya masing-masing menjadi kerangka teori untuk menciptakan karya ilmiah hukum. Kerangka teoritis dan/atau salah satu dari empat kualitas teori hukum dapat dijabarkan secara tertulis. Penulis penelitian ini menggunakan

teori kepastian hukum (legalitas), Asas Keterbukaan, dan Asas Sederhana yang akan dijabarkan sebagai berikut:

1. Teori Kepastian Hukum

Dalam mewujudkan tujuan hukum Gustav Radbruch menyatakan perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam realitasnya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Diantara tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, maka mesti ada yang dikorbankan. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan dengan urutan sebagai berikut:¹⁰

- a. Keadilan Hukum;
- b. Kemanfaatan Hukum;
- c. Kepastian Hukum.

Kepastian hukum adalah keadaan dimana suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas. Jelas dalam artian tidak terdapat kekosongan hukum, kekaburan norma atau keraguan (multitafsir) sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma maupun secara penerapan. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.

¹⁰ Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal 123

Teori kepastian hukum merupakan salah satu teori terpenting dalam negara hukum. Tanpa adanya kepastian dalam hukum, maka akibatnya hukum tersebut pastinya akan kehilangan nilainya dan tidak dapat dijadikan suatu pedoman dalam kehidupan bermasyarakat. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi antara satu pasal dengan pasal lainnya, suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti karena dapat memberikan suatu pengaturan secara jelas dan bersifat logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan suatu keragu-raguan atau multitafsir, dan logis dalam arti hukum tersebut menjadi suatu sistem norma dengan norma lainnya, sehingga tidak terjadi suatu berbenturan atau menimbulkan konflik norma ataupun adanya kekaburan dan kekosongan norma¹¹

Kepastian hukum juga merupakan tujuan dari setiap peraturan. Kepastian hukum akan tercapai apabila kata dan kalimat undang-undang tersusun sedemikian jelasnya sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda. Kepastian hukum memiliki kaitan erat dengan penegakan hukum. Penegakan hukum itu sendiri merupakan suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum dijalankan dan yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan tersebut dapat dilaksanakan.

¹¹ Sjaifurrachman Dan Adjie Habib, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, hal. 19

Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan.¹²

Menurut Anton M. Moeliono dalam I Nyoman Putu Budiarta, kepastian memiliki arti “ketentuan, ketetapan” sedangkan jika kepastian itu digabungkan dengan kata hukum menjadi kepastian hukum, memiliki arti “perangkat hukum” suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban warga negara”.¹³

Asas Kepastian hukum merupakan Asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan Perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggaraan Negara”. Menurut Ateng Syarifudin, asas kepastian hukum ini mempunyai 2 (dua) aspek, masing-masing bersifat hukum material dan hukum formal.¹⁴ Aspek hukum Material sangat erat hubungannya dengan asas kepercayaan, dimana asas kepastian hukum menghendaki dihormatinya hak yang telah diperoleh seseorang berdasarkan suatu keputusan badan atau pejabat.¹⁵ Sementara yang bersifat formal, diartikan bahwa keputusan yang memberatkan dan ketentuan yang terkait pada keputusan-keputusan yang menguntungkan, harus disusun dengan kata-kata yang jelas.¹⁶

¹² HAL.Salim Hs, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 24

¹³ I Nyoman Putu Budiarta, 2016, *Hukum Outsourcing (Konsep Alih Daya, Bentuk Perlindungan, dan Kepastian Hukum)*, Setara Press, Malang, hal. 35.

¹⁴ H. Murtir Jeddawi, 2012, *Hukum Administrasi Negara*, Total Media, Yogyakarta, hal. 139.

¹⁵ S.F Marbun dan Moh. Mahfud MD, 2009, *Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara*, cetakan Kelima, Liberty, Yogyakarta, hal. 60.

¹⁶ *Ibid*

Terkait dengan asas kepastian hukum apabila ditinjau dari aspek hukum formal, yaitu memberikan konsekuensi bahwa ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan penerbitan keputusan oleh badan pemerintah harus dirumuskan secara jelas. Tujuan hukum yang mendekati realistis adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summa ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya tetapi tujuan hukum yang paling substantive adalah keadilan.¹⁷

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁸

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Soerjono Soekanto, fungsi hukum adalah untuk mengatur hubungan antara negara atau masyarakat dengan warganya, dan hubungan

¹⁷ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal.59.

¹⁸ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 23.

antara sesama warga masyarakat tersebut, agar kehidupan dalam masyarakat berjalan dengan tertib dan lancar. Hal ini mengakibatkan bahwa tugas hukum untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban) dan keadilan dalam masyarakat. Kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan umum atau kaidah umum yang berlaku umum. Agar tercipta suasana aman dan tentram dalam masyarakat, maka kaidah dimaksud harus ditegakkan serta dilaksanakan dengan tegas.¹⁹

Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang abstrak, tetapi dalam manifestasinya bisa berwujud konkrit. Suatu ketentuan hukum baru dapat dinilai baik jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan berkurangnya penderitaan.²⁰ Menurut Teori *Konvensional*, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtszekerheid*).²¹ Menurut Satjipto Raharjo, "Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Penegakkan Hukum*, Binacipta, Bandung, 2016, hal 15.

²⁰ Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2013, hal. 79.

²¹ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, 2010, hal. 85.

masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang.²²

Perlindungan hukum merupakan unsur yang harus ada dalam suatu Negara. Negara wajib menjamin hak-hak hukum warga negaranya. Perlindungan hukum tersebut merupakan pengakuan tentang harkat dan martabat seorang warga negara sebagai manusia. Philipus M. Hadjon membagi perlindungan hukum dalam 2 (dua) macam, yaitu:²³

a. Perlindungan Hukum Preventif

Bentuk perlindungan hukum dimana subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk definitif. Tujuannya adalah untuk mencegah terjadinya sengketa.

b. Perlindungan Hukum Represif

Bentuk perlindungan hukum yang 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 diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan

²² Satjipto Rahardjo, *Ilmu hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hal. 53.

²³ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hal. 3.

adalah prinsip Negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dan Negara hukum.

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.²⁴ Adapula menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.²⁵

3. Teori Berkerjanya Hukum

Hukum tumbuh hidup dan berkembang di dalam masyarakat. Hukum merupakan sarana menciptakan ketertiban dan ketentraman bagi kedamaian dalam hidup sesama warga masyarakat. Hukum tumbuh dan berkembang bila warga masyarakat itu sendiri menyadari makna kehidupan hukum dalam kehidupannya. Sedangkan tujuan dari hukum itu sendiri adalah untuk mencapai suatu kedamaian dalam masyarakat.²⁶

Berdasarkan fungsi hukum, baik sebagai sarana rekayasa sosial (*a tool of social engineering*) maupun sebagai sarana kontrol sosial

²⁴ Setiono, 2010, *Rule of Law*, Supremasi Hukum Magister Ilmu Hukum Program Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 3.

²⁵ Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, (Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, hal.14.

²⁶ Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar penelitian Hukum*, UI Prtess, Jakarta, hal. 13

(*a tool of social control*) maka setiap peraturan yang diciptakan adalah untuk dijalankan sesuai dengan tujuan dan makna yang dikandungnya. Warga masyarakat (individu) sebagai pihak yang dituju oleh suatu peraturan wajib dengan lapang hati dan penuh pengertian patuh kepada hukum tersebut. Adanya peraturan-peraturan hukum dan lembaga-lembaga serta aparat penegak hukum yang dilengkapi dengan sarana dan fasilitas yang diperlukan, tanpa didukung oleh kesadaran warga masyarakat sebagai individu anggota masyarakat, maka kemungkinan hukum itu mengalami banyak hambatan dalam penerapannya, karena perilaku individu bermacam-macam.

Dalam suatu masyarakat yang pluralistik, penyimpangan yang dilakukan seseorang menjadi kebiasaan bagi lainnya. Dalam keadaan demikian diperlukan kontrol sosial, dalam arti mengendalikan tingkah laku pekerti warga masyarakat agar selalu tetap konform dengan keharusan-keharusan norma, hampir selalu dijalankan dengan berdasarkan kekuatan sanksi.²⁷ Seringkali kontrol sosial tidak terlaksana secara penuh dan konsekuen, bukan karena kondisi-kondisi objektif yang tidak memungkinkan, tetapi karena sikap toleran agen-agen kontrol sosial terhadap pelanggaran-pelanggaran yang terjadi. Mengambil sikap toleran yaitu sementara pelanggar norma lepas dari sanksi yang seharusnya dijatuhkan.²⁸

²⁷ Soetandyo Wignjosoebroto, 1986, *Hukum. Paradigma dan Dinamika Masalahnya.*, Lembaga Studi dan Advokasi Masyarakat (ELSAM) dan Perklumpulan untuk Pembaharuan Hukum Berbasis Masyarakat dan Ekologi (HuMa). Jakarta, hal,19

²⁸ *Ibid.* hal. 58

Bekerjanya hukum di dalam masyarakat melibatkan beberapa unsur atau aspek yang saling memiliki keterkaitan sebagai suatu sistem yang antara lainya adalah ; Lembaga pembuat hukum, Lembaga pelaksana, pemegang peran serta kekuatan sosial person, budaya hukum serta unsur-unsur dari umpan balik proses bekerjanya hukum yang sedang jalan.²⁹

Berbagai afiliasi terhadap variable-variabel yang berbeda terutama non hukum berupa kekuatan social personal. Peranan hukum untuk mengubah dan mengarahkan perilaku atau pola-pola perilaku pemegang peran, dalam konteks ini adalah warga masyarakat. bilamana perubahan perilaku dapat dilaksanakan maka hukum dalam bekerjanya dapat dikatakan scbagai fungsi rekayasa masyarakat (*a tool of social enggenering*).

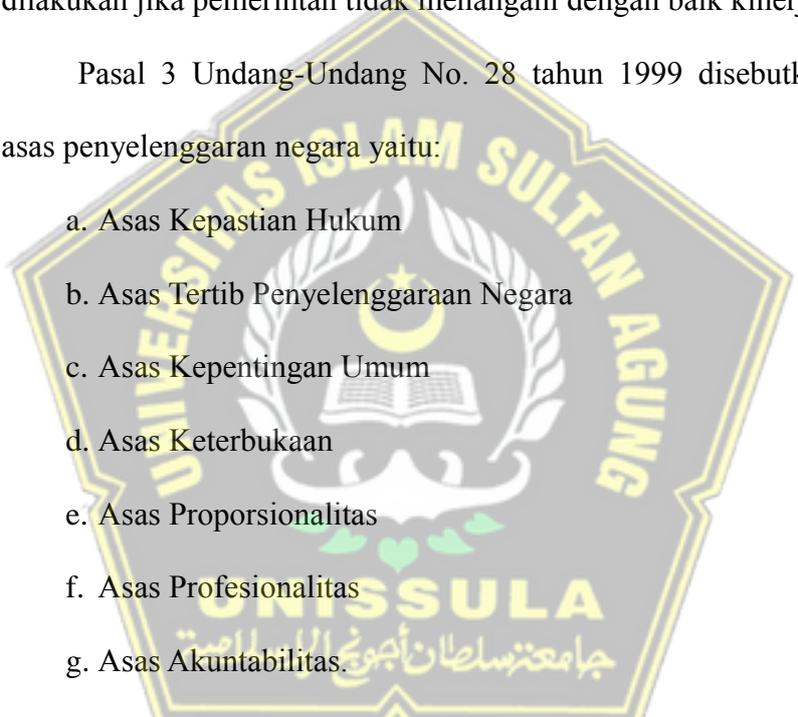
4. Asas Keterbukaan

Keterbukaan serta transparansi sangat diperlukan, transparansi memiliki dampak yang baik dalam pemikiran masyarakat, masyarakat akan lebih patuh pada peraturan yang ada jika pada pelaksanaannya menjunjung tinggi nilai-nilai transparansi. Asas keterbukaan terkadang sudah jauh ditinggalkan oleh oknum-oknum pemerintahan yang menjalankan suatu program. Suatu program dapat dikatakan berjalan dengan sempurna apabila dalam pelaksanaannya mengajak peran serta masyarakat untuk ikut berpartisipasi dalam program yang sedang dijalankan.

²⁹ Suteki, 2021, *Hukum dan Masyarakat*, Thafa Media, Yogyakarta, hal. 116

Keterbukaan memiliki prinsip yang menjamin akses atau kebebasan bagi setiap orang untuk memperoleh informasi tentang penyelenggaraan pemerintahan, yakni informasi tentang kebijakan, proses pembuatan dan pelaksanaannya, serta hasil-hasil yang dicapai. Prinsip ini memiliki 2 aspek, yaitu (1) komunikasi publik oleh pemerintah, dan (2) hak masyarakat terhadap akses informasi. Keduanya akan sangat sulit dilakukan jika pemerintah tidak menangani dengan baik kinerjanya.³⁰

Pasal 3 Undang-Undang No. 28 tahun 1999 disebutkan beberapa asas penyelenggaraan negara yaitu:

- 
- a. Asas Kepastian Hukum
 - b. Asas Tertib Penyelenggaraan Negara
 - c. Asas Kepentingan Umum
 - d. Asas Keterbukaan
 - e. Asas Proporsionalitas
 - f. Asas Profesionalitas
 - g. Asas Akuntabilitas.

Asas keterbukaan merupakan asas yang bertujuan untuk melayani masyarakat mendapatkan akses terkait dengan informasi yang benar dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan terhadap hak asasi pribadi, golongan dan rahasia negara. hal ini tertuang dalam Pasal 3 Undang-Undang No. 28 tahun 1999.

³⁰ Moh. Wildan Hikmawan, Nur Adhim, *Implementasi Asas Keterbukaan dalam Pelaksanaan Program PTSL di Kabupaten Jepara*, *AL-MANHAJ juranl Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Volume 5 no 1 tahun 2023, hal 407

Asas keterbukaan menjadi aspek fundamental bagi terciptanya transparansi dalam masyarakat, masyarakat akan menjadi lebih percaya akan program yang dijalankan apabila pada pelaksanaannya tidak terdapat sesuatu yang dinilai ditutup-tutupi yang nantinya akan berdampak pada kesuksesan program yang sedang dijalankan baik dari pemerintah maupun lainnya. Dalam kaitannya dengan pelaksanaan program PTSL, asas keterbukaan menjadi unsur yang wajib ada dalam pelaksanaannya, karena pada pelaksanaannya program PTSL menggandeng masyarakat, maka dari itu keterbukaan menjadi kebutuhan pokok masyarakat saat mengikutsertakan tanahnya pada program tersebut.

Soedikno Mertokusumo menyatakan pendapatnya bahwa dalam pendaftaran tanah terdapat 2 (dua) macam asas yaitu:³¹

- a. Asas Specialist, Yaitu dalam asas ini suatu pendaftaran tanah diselenggarakan berdasarkan pada suatu peraturan perundang undangan tertentu , yang secara teknisnya menyangkut masalah pengukuran, pemetaan dan pendafatran peralihannya.
- b. Asas Publisitas yaitu Di dalam asas ini diperkenaan bahwa dalam pendaftaran tanah di sertakan suatu data yuridis tentang siapa pihak yang menjadi subyek atas haknya, apa nama hak atas tanahnya, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanan pada tanah tersebut.

Arti penting asas keterbukaan dalam pelaksanaan program PTSL yaitu melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah, bagi masyarakat

³¹ Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika- Universitas Terbuka, Jakarta, 1988,hal.99.

maupun pemerintah yang ingin memperoleh keterangan data fisik dan data yuridis, akan dapat memperoleh data yang benar setiap saat di kantor pertanahan.³² Dalam pelaksanaannya, pendaftaran tanah sistematis lengkap menggunakan asas terbuka atau transparansi yang mana asas ini dapat menjamin akses atau kebebasan bagi setiap orang dalam memperoleh informasi yang berkaitan dengan pelaksanaan penyelenggaraan pemerintahan.

Penerapan asas terbuka dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sangat penting diterapkan dengan baik dan benar, yang mana asas terbuka dimaksudkan dalam pelaksanaan program tersebut sebisa mungkin dilakukan secara terbuka baik dalam prosedur hingga penyerahan sertifikat hak atas tanah sebagai bentuk pemberian jaminan kepastian hukum yang sempurna bagi masyarakat terkhusus bagi pemegang hak atas tanah tersebut. tujuan lain dari asas keterbukaan ini adalah agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kabupaten.

5. Asas Sederhana

³² *Ibid.*,

Terdapat tiga pengertian asas dalam kamus Bahasa Indonesia yaitu sebagai berikut:³³

- a. Dasar , alas , pedoman.
- b. Suatu kebenaran yang menjadi pokok atau tumpuan berfikir (berpendapat dan sebagainya).
- c. Cita - cita yang menjadi dasar

Pengertian pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti karena hanya meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana dengan tujuan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

Asas-asas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana di jelaskan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

³³ B. Hestu Cipto Handoyo, *Hukum Tata Negara Indonesia*, Cetakan I, Yogyakarta, Universitas Atmajaya, hal.39

Pengertian Asas sederhana adalah suatu kegiatan berupa daftar isi tanah untuk dimaksudkan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama hak atas tanah. Sebagaimana hal ini tentunya dengan cara sederhana terutama harus adanya proses pengurusan harus menghemat biaya, waktu dan prosedurnya sehingga lebih efektif dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

G. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu langkah-langkah sistematis.³⁴ Metodologi dalam penelitian hukum menguraikan tentang cara bagaimana suatu penelitian hukum itu harus dilakukan.³⁵

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan oleh penulis ini dikategorikan penelitian hukum empiris, secara sederhana Soerjono Soekanto berpendapat penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang mengkaji dan menganalisis jalan kerja hukum dalam masyarakat, Hal tersebut dapat dilihat dari tingkat efektivitas hukum, kepatuhan hukum, lembaga ataupun instansi yang menegakkan hukum serta pengaruh hukum terhadap sosial.³⁶

³⁴ Husaini Usaman dan Purnomo Setiady Akbar, 2003, *Metodologi Penelitian Sosial*, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 42

³⁵ Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.17

³⁶ Soerjono Soekanto, 2012, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta, hal. 250.

Berdasarkan permasalahan yang diteliti oleh peneliti, maka pendekatan penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan sosiologis atau socio-legal research, yaitu pendekatan penelitian yang mengkaji persepsi dan perilaku hukum orang (manusia dan badan hukum) yang terjadi di lapangan.³⁷

2. Metode Pendekatan

Kemudian dalam kesempatan ini juga peneliti menggunakan pendekatan dengan sosiologi hukum (perilaku) ketidak sesuaian dalam Masyarakat dengan diatur dalam aturan hukum. pendekatan sosiologi hukum menganalisis kebenaran empiris (*empirical validity*) suatu peraturan perundang-undangan atau pernyataan hukum, sehingga mampu memprediksi suatu hukum yang sesuai dan atau tidak sesuai dengan keadaan masyarakat tertentu. Serta menilai bagaimana kenyataan hukum tersebut terjadi dalam masyarakat.³⁸

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang dimaksud pada penelitian ini adalah sumber dimana data dapat diperoleh. Pada penelitian ini digunakan 2 (dua) sumber data yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer yaitu data yang didapat seorang peneliti dari sumbernya tanpa melalui pihak lain (langsung dari objeknya)

³⁷ Sabian Utsman, *Dasar-dasar Sosiologi Hukum: Dilengkapi Proposal Penelitian Hukum (legal Research)*, Pustaka Belajar, Yogyakarta: 2013, hal. 26.

³⁸ Yesmil Anwar, Adang, *Pengantar Sosiologi Hukum* (Jakarta: Pt Grasindo, 2007), hal,

kemudian dikumpulkan dan diolah sendiri oleh seseorang atau suatu organisasi.³⁹ Sumber data utama adalah data lapangan yang mana harus mencermati populasi sample dan responden. Dalam penelitian ini menggunakan sumber data primer melalui proses yang didapatkan secara langsung dari lapangan melalui wawancara yang mendalam (*indepth interview*).

Esterbreg berpendapat wawancara adalah pertemuan 2 (dua) orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam topik tertentu.⁴⁰

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari bahan kepustakaan. Bahan kepustakaan adalah bahan hukum yang terdiri atas:⁴¹

- 1) Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif atau memiliki otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.⁴²

Sehingga dalam penelitian ini yang menjadi bahan hukum primer adalah sebagai berikut:

- a) Undang-Undang Dasar 1945;

³⁹ *Ibid.*, hal 213.

⁴⁰ *Ibid.*, hal 226.

⁴¹ Syahrudin Naw, *Penelitian Hukum Normatif Versus Penelitian Hukum Empiris*, Makassar, 2018, hal 31.

⁴² Peter Mahmud Marzuki, *op cit.*, hal. 45.

- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- c) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- f) Pengaturan Pertanahan dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2017 tentang Layanan Informasi Petanahan secara Elektronik yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan;
- g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan dan Tata Ruang Secara Elektronik;
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah;

- i) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik;
 - j) Petunjuk Teknis Nomor 3/Juknis-HK.02/IV/2022 tanggal 25 April 2022 tentang Layanan Pengecekan Sertipikat Dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Secara *online*.
- 2) Bahan Hukum sekunder, bahan-bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku, teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.⁴³ Sehingga sumber ini berasal dari buku literatur yang berkaitan dengan Transformasi Layanan Elektronik Pertanahan Dalam Pelaksanaan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah di Kabupaten Tegal khususnya pengecekan kedudukan hukum atas tanah
- 3) Bahan Hukum Tersier
- Bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia KBBI, ensiklopedia, teori-teori yang berkaitan Transformasi Layanan Elektronik Pertanahan Dalam

⁴³ Amirudin dan Zainal Asikin, *op cit.*, hal. 30.

Pelaksanaan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Tegal khususnya pengecekan kedudukan hukum atas tanah.

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data dan keterangan yang diperlukan, maka penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara (*interview*) adalah suatu percakapan dengan maksud tertentu.⁴⁴ Wawancara merupakan suatu proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, sambil bertatap muka antara penanya atau pewawancara dengan responden menggunakan alat yang dinamakan *interview guide* (panduan wawancara). Dengan penelitian ini, peneliti melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan maksud melengkapi data yang diperoleh melalui observasi. Wawancara narasumber dalam penelitian dipilih berdasarkan pertimbangan subjektif peneliti, untuk mendapatkan deskripsi yang lengkap dari objek yang diteliti, dipergunakan alat pengumpul data berupa dokumen dan wawancara. Selanjutnya wawancara sebagai alat pengumpul data dilakukan dengan berpedoman kepada daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu. Wawancara adalah bertanya langsung secara bebas

⁴⁴ Moleong, 2000, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT Remaja Rosdakarya, Bandung, hal. 135.

kepada responden dengan mempersiapkan terlebih dahulu daftar pertanyaan secara terbuka sebagai pedoman. Wawancara itu bertujuan untuk mengetahui sesuatu yang berkaitan dengan penyelesaian permasalahan di dalam penelitian ini. Adapun narasumber/informan dalam penelitian ini adalah :

1. Loker Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal
 2. Kepala Seksi Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal
 3. Akademisi
 4. Masyarakat
- b. Studi Dokumen

Studi dokumen meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum. Hal ini dikarenakan setiap penelitian hukum selalu bertolak dari premis normatif. Studi dokumen bertujuan untuk memeriksa ulang validitas dan reliabilitas yang dapat menentukan hasil dari suatu penelitian.⁴⁵

Pada penelitian ini studi dokumen berkaitan dengan sumber data sekunder yang digunakan karena didalamnya dijelaskan bahan hukum yang dipakai baik itu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier. Data sekunder yang digunakan berupa bahan kepustakaan seperti Peraturan Perundang-

⁴⁵ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 68.

Undangan, Peraturan Pelaksana Undang-Undang, serta buku-buku lain yang berkaitan dengan tema yang diambil.

c. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dimaksudkan untuk memperoleh data sekunder, yang dalam hal ini penulis melakukannya dengan cara membaca dan mengutip serta mencatat dari berbagai buku-buku, dokumen, majalah, surat kabar dan informasi lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

d. Studi Lapangan

Studi lapangan merupakan usaha untuk memperoleh data primer, maka penelitian ini dilakukan dengan wawancara yang dilakukan kepada para pihak yang berkaitan dengan penelitian ini. Setelah mengumpulkan data, maka data yang terkumpul tersebut diolah guna menentukan data yang baik dalam melakukan pengolahan data, penulis berbagai kegiatan sebagai berikut :

- 1) Editing, yaitu memeriksa, mengoreksi data tersebut diolah guna menentukan data tersebut berguna atau tidak, sehingga data yang terkumpul benar-benar bermanfaat untuk menjawab permasalahan.
- 2) Sistematisasi, yaitu melakukan penyusunan dan penempatan data pada tiap pokok bahasan secara sistematis sehingga memudahkan pembahasan.

- 3) Klasifikasi yaitu penggolongan atau pengelompokkan data menurut pokok bahasan yang telah ditentukan.

5. Metode Analisa Data

Metode pengolahan data pada penelitian ini menggunakan beberapa langkah. Langkah pertama adalah pengecekan kembali yaitu memeriksa kembali data-data yang telah diperoleh terutama dari segi kelengkapan dan kejelasan makna dan data- data yang diperoleh juga harus merupakan data yang diutamakan agar data yang diperlukan lengkap dan akurat. Selanjutnya adalah klasifikasi yaitu menyusun dan mensistematisasikan data yang telah diperoleh ke dalam pola-pola tertentu guna mempermudah pembahasan yang ada kaitannya dengan penelitian yang dilakukan.⁴⁶

Langkah berikutnya adalah verifikasi, yaitu setelah data yang berasal dari jawaban responden ini terkumpulkan dan tersusun secara sistematis maka dilanjutkan pemeriksaan kembali agar kebenaran data tersebut diakui. Kemudian tahapan selanjutnya adalah analisis, yaitu upaya bekerja dengan mempelajari dan memilah- milah data menjadi satuan yang dapat dikelola dan menemukan apa yang penting dari apa yang dipelajari.⁴⁷ Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif. Metode ini merupakan metode analisis data dengan cara menggambarkan keadaan atau status fenomena dengan kata-kata atau

⁴⁶ Nana Sujana Dan Ahwal Kusuma, 2000, *Proposal Penelitian Di Perguruan Tinggi*, Sinar Baru Algesindo, Bandung, hal. 84-85.

⁴⁷ Lexy. J. Moleong, 2007, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Pt Remaja Rosdakarya, Bandung, hal. 248.

kalimat yang dipisah-pisah menurut kategori untuk memperoleh kesimpulan.⁴⁸

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah memecahkan masalah penelitian serta memberikan deskripsi yang berkaitan dengan objek penelitian. Sebagai langkah penutup adalah pengambilan kesimpulan yang merupakan proses akhir dari sebuah penelitian. Dari kesimpulan ini akan terjawab pertanyaan yang ada dalam idenifikasi masalah.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini memuat uraian secara keseluruhan yang akan disajikan dengan tujuan agar pembaca dapat dengan mudah memahami dan memperoleh gambaran menyeluruh tentang tesis ini. Sistematika tersebut diperinci sebagai berikut:

Bab I, yang merupakan Bab Pendahuluan, berisikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, dan Jadwal Penelitian.

Bab II, diberi judul Kajian Pustaka berisikan penjabaran teori-teori dan doktrin maupun asas yang digunakan untuk menjawab masalah-masalah dalam penelitian ini. Adapun teori tersebut antara lain Teori Kepastian Hukum, Teori Perlindungan Hukum, Teori Berkerjanya hukum, Asas Keterbukaan dan Asas Sederhana.

⁴⁸ *Ibid.*, hal. 3-6

Bab III, diberi judul Hasil Penelitian dan Pembahasan yang mana akan menguraikan analisis dan pembahasan rumusan masalah pertama dan kedua. Pada rumusan masalah pertama maka akan menjawab implementasi transformasi sistem layanan elektronik pertanahan terhadap pemeliharaan data pendaftaran tanah di kantor pertanahan kabupaten tegal. Pada rumusan masalah kedua maka akan menjawab perlindungan hukum cyber crime implementasi transformasi sistem layanan elektronik pertanahan terhadap pemeliharaan data pendaftaran tanah di kantor pertanahan kabupaten tegal.

Bab IV, diberi judul Penutup akan menyajikan kesimpulan mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang dikaitkan dengan teori dan peraturan yang ada dan saran-saran yang merupakan masukan-masukan atau solusi-solusi mengenai masalah yang diteliti

I. Tabel 1 – Jadwal Penelitian

Bentuk Kegiatan	April 2024	Mei 2024	Juni 2024	Juli 2024	Agustus 2024	September 2024	Oktober 2024	November 2024	Desember 2024	Januari 2025
Pengajuan Usul Penelitian										
Bimbingan										
Ujian Proposal										
Penulisan Tesis & Penelitian										
Ujian Tesis										

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan suatu anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang sehingga diciptakan untuk tempat bermukimnya makhluk hidup dalam berlangsungkan kehidupannya. Pengertian ini memiliki makna bahwa manusia sebagai makhluk hidup sangat membutuhkan lahan atas tanah baik digunakan untuk tempat tinggal, tempat bercocok tanah, maupun tempat untuk usaha lainnya. Oleh karena itu ada kecenderungan bahwa setiap orang berusaha menguasai dan mempertahankan bidang-bidang tanah atau lahan tertentu termasuk menguasai status hak pemilikannya.⁴⁹

Menurut Budi Harsono definisi dari tanah yaitu istilah tanah digunakan dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.⁵⁰

Secara umum penyebutan istilah tanah dalam aktivitas sehari-hari dapat dipakai dalam berbagai makna, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi sebuah batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah

⁴⁹ Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hal. 27.

⁵⁰ Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hal. 28.

tersebut digunakan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan :

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

Menurut Budi Harsono pengertian tanah yaitu bahwa kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.⁵¹

2. Pendaftaran Tanah

Pengaturan mengenai pendaftaran tanah telah tercantum di dalam Pasal 1 Huruf Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut :

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

⁵¹ *Ibid.*, Hlm 28

haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Istilah pendaftaran tanah menurut A.P Parlindungan bahwa, Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin *Capistratum* yang berarti suatu capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi. Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah record (rekaman) pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan, dengan demikian *Cadastre* merupakan alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi, dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari ha katas tanah. Pengertian Cadastre ini, tidak jauh berbeda dengan makna dari Pendaftaran Tanah dalam Hukum positif Indonesia.⁵²

Berdasarkan penelitian pendaftaran tanah yang dijabarkan diatas maka dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah adalah proses kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara berkesinambungan mulai dari pengumpulan, pengelohan, pembukuan, dan penyajian sampai dengan pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar-daftar yang memberikan keterangan terkait dengan luas, nilai dan kepemilikan

⁵² A.P. Parlindungan, 2016, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal. 19.

atau pemegang hak atas tanah untuk kepentingan tertentu yang membebaninya.

3. Asas Pendaftaran Tanah

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Ketentuan ini merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Para pemegang hak-hak atas tanah yang bersangkutan berhak mendaftarkan tanahnya masing-masing dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang pada akhirnya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan sah sebagai pemegangan hak atas tanah.⁵³

Pendaftaran yang dimaksud dalam ketentuan ini adalah pendaftaran tanah yang bersifat *recht cadaster* yang kegiatannya meliputi :

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak; dan
3. Pemberian surat tanda bukti hak.⁵⁴

⁵³ Bachtiar Effendy, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaanya*. Bandung Alumni, Bandung, hal. 10.

⁵⁴ AP. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal. 8.

Kegiatan pendaftaran tanah ini dilaksanakan berdasarkan asas-asas pendaftaran tanah yaitu sederhana, mutakhir, terjangkau, aman, dan terbuka. Harapan dengan adanya penerapan asas ini dapat mempermudah akses bagi masyarakat yang akan mendaftarkan kepemilikan hak atas tanahnya. Seseorang dapat secara mudah memperoleh keterangan-keterangan berkenaan dengan sebidang tanah seperti hak apa yang dipunya, berapa luasnya, letaknya dimana, apakah telah dibebani dengan hak tanggungan atau tidak.

Pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah adalah dengan mempergunakan Azas Publisitas dan Azas Spesialitas. Azas Publisitas sendiri dapat diketahui dengan adanya data-data yuridis tentang hak atas tanah seperti subyek haknya, apa nama haknya, peralihan dan pembebanannya. Sedangkan Azas Spesialitas diketahui dengan adanya data-data fisik tentang hak atas tanah seperti luas tanah, di titik letak tanah dan penunjukannya secara tegas batas-batas tanah. Azas Publisitas dan Azas Spesialitas ini dimuat dalam suatu daftar umum untuk dapat diketahui secara mudah oleh siapapun yang hendak mengetahuinya.⁵⁵

4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran hak atas tanah bertujuan untuk :

⁵⁵ Bachtiar Effendy, *Op. cit.*, hal. 43.

- A. 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.
- B. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang memiliki kepentingan termasuk didalamnya pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang dibutuhkan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar.
- C. Terselenggaranya tertib dalam hal administrasi pertanahan.⁵⁶

Adapun tujuan pendaftaran tanah sebelum UUPA atau pada masa Hukum Agraria Lama (Hukum Agraria Kolonial) pendaftaran tanah hanya diberlakukan untuk tanah-tanah yang tunduk kepada Hukum Agraria Barat, atau tanah Hak Barat dan hampir tidak menjangkau tanah-tanah Hak Adat yang notabene dimiliki oleh masyarakat bumi putra. Tujuan pendaftaran tanah adalah *Rechts Kadaster/Legal Cadastre* dan *Fiskal Kadaster/Fiscal Cadastre* (sebagai dasar pengenaan pajak tanah). *Fiskal Kadaster* ini adalah pendaftaran tanah yang diberlakukan juga untuk tanah-tanah hak adat, sedangkan *Rechts Kadaster* khusus hanya untuk tanah-tanah hak barat.

5. Manfaat Pendaftaran Tanah

⁵⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Ps, 3.

Menurut Urip Santoso (2010:12) beberapa pihak yang memperoleh manfaat dari diselenggarakannya pendaftaran tanah adalah :

A. Bagi pemegang hak

- 1) Memberikan rasa aman;
- 2) Mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridis;
- 3) Memudahkan pelaksanaan peralihan hak;
- 4) Harga tanah menjadi lebih tinggi;
- 5) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan; dan
- 6) Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.

B. Bagi Pemerintah

- 1) Terwujudnya tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan;
- 2) Memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembanguna; dan
- 3) Mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar dan lain sebagainya.

C. Bagi calon pembeli atau kreditor

Memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik atau yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum.

6. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Urip Santoso menjelaskan bahwa Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), selanjutnya dalam Pasal 6 Ayat (1) nya ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh pejabat-pejabat yang ditugaskan untuk membantu kegiatan-kegiatan tertentu. Pejabat-pejabat tersebut adalah :

1) Pejabat Pembuat Akta Tanah

Berperan dalam hal pembuatan akta pemindahan hak dan akta pemberian Hak tanggungan atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

2) Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)

Berperan dalam hal pembuatan Akta Ikrar Wakaf Tanah Hak Milik

3) Pejabat dari Kantor Lelang

Berperan dalam hal pembuatan Berita Acara Lelang atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

4) Panitia Ajudikasi

Berperan dalam hal kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dari awal hingga penandatanganan sertifikat hak atas tanah.

B. Tinjauan Umum tentang Sertipikat Tanah

1. Pengertian Sertipikat Tanah

Sebagai bentuk upaya dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftarkan. Penyebutan surat tanda bukti hak atas tanah baru muncul pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mana dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertipikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.⁵⁷

Pengertian sertipikat jika ditinjau dari sertipikat itu sendiri maka sertipikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Sertifikat hak atas tanah

⁵⁷ Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hal. 86.

membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu.

Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertipikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.⁵⁸

Kepemilikan sertipikat hak atas tanah ini belum menjamin kepastian hukum bagi pemiliknya meskipun dalam pengakuannya telah tercantum di dalam UUPA. Hal ini disebabkan oleh aturan didalamnya yang mengatur bahwa selama ada pihak lain yang merasa memiliki tanah melakukan gugatan kepada pihak yang namanya tercantum didalam sertipikat tanah secara keperdataan ke pengadilan umum atau cara lain yakni dengan menggugat Kepala Kantor BPN/Kepala Kantor Pertanahan yang terkait ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).⁵⁹

Tanda bukti pada sertipikat hak atas tanah telah terpenuhi dan memiliki sifat mutlak pada unsur-unsurnya secara kumulatif yaitu :

- a. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang maupun badan hukum;
- b. Tanah dikuasai oleh subjek hukum secara nyata;

⁵⁸ Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hal. 86.

⁵⁹ Rusmadi Murad, 1997, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktik*, Cetakan I, Mandar Maju, hal. 46.

- c. Tanah diperoleh dengan itikad baik; dan
- d. Tidak ada yang melakukan pengajuan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat maupun Kepala Kantor Pertanahan dan Tata Ruang setempat atas dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya seertifikat tanah tersebut.

Sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud.⁶⁰ Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Terlebih apabila tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya.

Selain pengertian sertipikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian sertipikat yang diberikan oleh para sarjana. Salah satunya adalah K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.⁶¹

⁶⁰ Fitriyani, Dwi Nurhayati, 2014, "Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-Sel)", (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta), hal. 98-100.

⁶¹ Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak atas Tanah di Indonesia*, Arkola Surabaya, Surabaya, hal. 86.

Dari uraian di atas, maka sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Dengan demikian sertipikat sebagai akta otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertipikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jadi tidak sistem publikasi positif, karena menurut sistem publikasi positif adalah apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan sura-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak pihak ketiga (yang beritikad baik) yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut tidak mendapat perlindungan, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.

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.⁶²

2. Macam-Macam Sertifikat Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada Pasal 4 ayat (1) dan (2) mengemukakan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang diberikan perorangan, kelompok maupun badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberikan wewenang untuk memanfaatkan dan mempergunakannya yang langsung berhubungan dengan tanah itu, dengan batasan UUPA yang peraturan-peraturan yang lebih tinggi lainnya. Sehubungan dengan hak atas tanah diatas, maka di tuangkan secara mengkhusus mengenai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil utang dan hak lain yang tidak termasuk dalam hak diatas. Untuk lebih lengkapnya akan dijabarkan sebagai berikut. Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah :

- a. hak milik;

⁶² Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, hal. 43.

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

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

- 1) Hak atas tanah yang bersifat tetap
Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Contoh : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan.
- 2) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang
Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang
- 3) Hak atas tanah yang bersifat sementara
Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan

bertentangan dengan jiwa UUPA. Contoh : Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.⁶³

Menyangkut dengan hak-hak atas tanah maka, kita perlu mengkaitkannya dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, maka “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.⁶⁴

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

3. Sifat Pembuktian Sertipikat Tanah

Sertipikat tanah adalah dokumen formal yang memuat data yuridis dan data fisik yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian bagi seseorang atau badan hukum (*privat atau public*) atas suatu bidang tanah yang dikuasai atau dimiliki dengan suatu hak atas

⁶³ Hak-hak atas tanah menurut UUPA dan PP. No. 40/1996, <https://hasyimsoska.blogspot.com/.../hak-hak-atas-tanah-menurut-uupa-dan-pp/40/1996>. diakses 21 Desember 2024, pkl 15:00.

⁶⁴ G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, PT Bineka Cipta, Jakarta, hal. 2.

tanah tertentu. Suatu negara memiliki prinsip akan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak terhadap hak atas tanah yang sudah terdaftar.⁶⁵

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dapat dilihat kekuatan pembuktian sertipikat, terdiri dari sistem positif yaitu suatu sertipikat tanah yang berikan itu adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Sedangkan sistem negatif adalah menurut sistem negatif ini adalah segala apa yang tercantum didalam sertipikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka siding pengadilan. Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

- 1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang-orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5

⁶⁵ Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2)

(lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.⁶⁶

Sifat pembuktin sertipikat sebagai tanda bukti hak di muat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam ketentuan tersebut maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi *negative* yang mengandung unsur positif, yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti yang mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

4. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Menurut Pasal 19 ayat 2 huruf (c) UUPA sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat bagi pemiliknya (hak milik), artinya bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang konkrit.

Dalam upaya pembuktiannya sebagaimana diatur di dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Tahun 1997 tentang pembuktian kepemilikan hak

⁶⁶ Urip Santosa, 2013, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cetakan ke-3, PT Fajar Interpratama Mandiri, Jakarta, hal. 318.

atas tanah menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru untuk keperluan pendaftaran hak maka pembuktiannya dilakukan dengan :

1. Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah negara dapat dikeluarkan secara individu, kolektif maupun umum.
2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan mengenai hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak miliki.⁶⁷

C. Tinjauan Umum tentang Sertipikat Elektronik

1. Pengertian Sertipikat Elektronik

Pendaftaran tanah merupakan suatu rentetan kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Instansi Pemerintah, berupa pengumpulan data mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, berbentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan rumah-rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak

⁶⁷ Hartanto Andy, 2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah belum Bersertifikat*, Cetakan I, Laksbang Madiatama, Yogyakarta, hal. 17.

milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁶⁸

Pada awal tahun 2021 pemerintah melalui Menteri ATR/Kepala BPN untuk mengeluarkan produk dokumen tanda bukti hak kepemilikan tanah dalam bentuk elektronik atau Sertipikat Elektronik (Sertipikat -el). Kebijakan ini merupakan aturan pelaksana dalam UU Cipta Kerja (UU No. 11 Tahun 2020 dalam kluster pertanahan, yang menyebutkan bahwa pelayanan bidang pertanahan dialihkan ke dalam bentuk elektronik yang meliputi dokumen tanda bukti haknya berbentuk elektronik). Kebijakan tersebut kemudian dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Pendaftaran tanah secara elektronik sebagaimana diatur pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 mulai tahap awal pendaftaran hingga penerbitan sertipikat elektronik dilakukan secara digital dan tersusun secara terpusat di kementerian. Proses validasi atau pengesahan juga dilakukan secara digital. Adapun unsur-unsur yang menjadi muatan dari dokumen elektronik adalah identitas pemilik hak, yuridis tanah dan data fisik.

2. Tujuan Sertipikat Elektronik

Munculnya sebuah gagasan tentang berlakunya sertipikat tanah elektronik di Indonesia adalah sebagai perwujudan *e-governance*

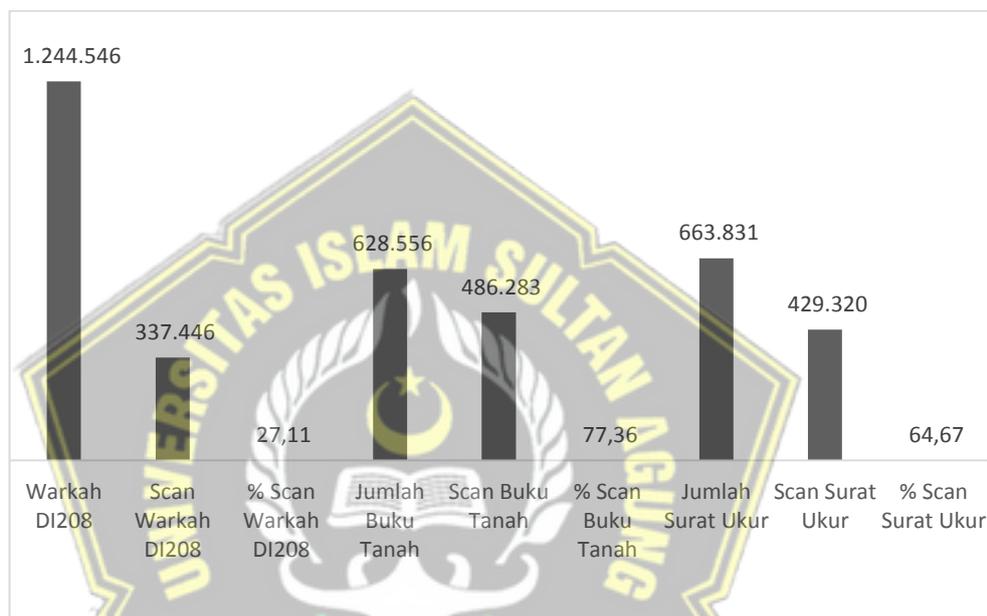
⁶⁸ Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*, Jambatan, Jakarta, hal. 72.

dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN No. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Langkah ini merupakan sebuah keniscayaan untuk menciptakan efisiensi dan meningkatkan produktivitas dalam penanganan pendaftaran tanah di Indonesia. Hal ini juga mempertimbangkan beberapa faktor yang selama ini menjadi sebuah permasalahan di Kantor Pertanahan seperti halnya masih menggunakan sistem analog (*paper based*), tempat penyimpanan yang memerlukan *storage* besar dan ancaman jika terjadi bencana seperti banjir dan kebakaran. Tidak kalah pentingnya yakni masih maraknya praktek mafia tanah di lapangan seperti yang telah disampaikan oleh Menteri Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Hadi Tjahyanto dalam kesempatan konferensi pers, Selasa 07 Maret 2023.

3. Kekurangan dan Kelebihan Sertipikat Elektronik

Pelaksanaan sebuah regulasi baru di lapangan akan selalu memunculkan sebuah pro dan kontra terhadap pihak-pihak yang terkait, termasuk pemberlakuan antara sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan ini. Beberapa sisi positif berlakunya sertipikat elektronik antara lain penyimpangan (buku tanah, surat ukur dan warkah) yang tidak memerlukan volume besar dan luas, *paper less*, mudah dalam hal penyimpanan dan mengambil catatan tanah. Selain itu sertipikat tanah

elektronik lebih memberikan kepastian hukum perihal kepemilikan tanah dan meminimalisir adanya sertipikat hilang dan sengketa pertanahan. Data pada pertengahan Tahun 2024, buku tanah, warkah, serta surat ukur sudah dialih media/scan dalam rangka pelayanan pertanahan elektronik, berikut disajikan dalam table berikut :



Gambar 2 - Rekapitulasi Warkah Digital Secara Nasional

Sistem keamanan pada sertipikat tanah elektronik saat ini menggunakan *2-factor Authentication* dan tanda tangan elektronik yang menggunakan *Certificate Authority* oleh Badan Sertifikasi Elektronik (BSRE). Selanjutnya, data digital ATR/BPN menggunakan model terenkripsi dan dicadangkan secara teratur di dalam Data Center.⁶⁹ Regulasi keamanan sertipikat tanah digital di Indonesia saat ini tertuang

⁶⁹ Ardiansyah Fadli, *Pemerintah Jamin Keamanan Berlapis Sertifikat Tanah Elektronik*, <https://www.kompas.com/properti/read/2021/03/08/190513721/pemerintah-jamin-keamanan-berlapis-sertifikat-tanah-elektronik>, diakses pada 20 Desember 2024, pkl 16:00 WIB.

dalam Beleid yang sudah diteken pemerintah yaitu Permen ATR/BPN 1/2021. Keamanan pada sertipikat tanah digital yang tercantum dalam permen tersebut adalah berupa terdapatnya kode unik / hashcode disertai dengan adanya QR Code atau kode yang berisi data terenkripsi yang digunakan untuk mengakses informasi langsung dokumen elektronik melalui sistem yang disediakan oleh kementerian. Selain itu, terdapat tanda tangan elektronik yang sudah disertifikasi oleh Balai Sertifikasi Elektronik. Kemudian, berdasarkan Pasal 3 ayat (3) Permen ATR/BPN 1/2021 menyatakan bahwa seluruh data, informasi dan/atau dokumen elektronik disimpan pada pangkalan data sistem elektronik.⁷⁰

Namun hal ini tentu tidak lepas dari sisi negatifnya antara lain faktor masalah keamanan data dan masalah keabsahan yang masih menjadi kekhawatiran di kalangan publik. Beberapa para ahli juga masih meragukan pangkalan data sistem elektronik tersebut, yang dapat berpotensi mengalami peretasan. Salah satunya diungkapkan oleh Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Djoko Widhyolaksono, yang mengingatkan bahaya sertipikat tanah dalam bentuk digital karena dapat hilang dalam sekejap dan dapat sangat merugikan pemiliknya.⁷¹

Terlepas kedepan akan menggunakan *digital signature* yang disandikan algoritma kriptografi yang dilindungi dengan kode tertentu,

⁷⁰ Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Sertifikat Elektronik, Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021, BN Tahun 2021 No. 12, Ps.3 ayat (3)

⁷¹ Irma Devita, *Permasalahan Sertifikat Tanah Elektronik*, diakses dari <https://irmadevita.com/2021/permasalahan-sertifikat-tanah-elektronik/>, diakses pada 20 Desember 2024, jam 16:30 WIB.

sosialisasi kepada masyarakat secara luas yang tentunya harus dituntut untuk menguasai teknologi dan mengikuti perkembangan zaman hingga kekhawatiran karena tidak dapat digunakan jaminan perbankan.

D. Tinjauan Umum tentang Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik

Pada awal tahun 2021 Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) / Kepala BPN membuat kebijakan dengan mengeluarkan produk dokumen tanda bukti hak kepemilikan tanah dalam bentuk elektronik atau sertipikat elektronik. Hal ini agar sejalan untuk menindaklanjuti ketentuan dalam Undang-Undang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020 untuk *cluster* pertanahan, yakni pelayanan bidang pertanahan untuk dialihkan dalam bentuk elektronik berikut didalamnya dokumen tanda bukti haknya yang juga berbentuk elektronik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik mengatur kembali berkaitan dengan sertipikat tanah yang pada saat sebelumnya dalam bentuk fisik */hardfile* diubah menjadi elektronik yang dalam hal ini secara teknis akan diatur lebih lanjut oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Berlakunya Sertipikat Elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal

Program sertipikat tanah digital atau sertipikat tanah elektronik tidak serta merta diterapkan secara serentak seluruh Indonesia. Nantinya, penerapan perubahan sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik ataupun permohonan baru dilakukan bertahap, dimulai dari kota-kota besar, seperti Jakarta dan Surabaya yang akan dijadikan sebagai *pilot project*.

Kabupaten Tegal yang dalam hal ini oleh tim teknis yakni Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Tegal pada Tahun 2024 ini telah memulai proses perubahan sertipikat tanah analog yang dialih media menjadi sertipikat elektronik dimulai dengan pengurusan tanah milik Kantor Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Tegal. Penerapan ini nantinya akan terus berjalan dan dilanjutkan pada asset tanah milik pemerintah seperti kantor-kantor pemerintahan yang ada di Kabupaten Tegal sampai kepada masyarakat umum.

Sejauh ini hasil sosialisasi dengan Kementerian ATR/BPN dengan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional daerah Kabupaten Tegal (KANWIL BPN JATENG) yang berkaitan dengan persyaratan dalam pengurusan alih media maupun pendaftaran baru sertipikat tanah

elektronik maupun alur dan mekanisme pengurusannya belum dapat diterapkan kepada masyarakat secara umum. Target pencapaian di Tahun 2024 ini nantinya perkantoran milik Pemerintah Daerah di Kabupaten Tegal sudah dapat diubah dari sertipikat analog di alih media menjadi sertipikat tanah elektronik.

1. Prosedur Pendaftaran Tanah untuk Memperoleh Sertipikat Tanah Elektronik

Landasan terhadap sistem pendaftaran tanah diatur di dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum terhadap pemilik tanah secara sah, tentunya hal ini menjadi fundamental sebagaimana yang telah diatur di dalam perundang-undangan. Ada beberapa tahapan pendaftaran tanah guna menggapai tertib administrasi dibidang pertanahan nasional yang menjamin kepastian hukum. Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah ini semula tertuang di dalam Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA), sedangkan aturan pelaksanaannya ada pada PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Regulasi yang telah mengatur pendaftaran tanah secara elektronik yang telah digagas oleh pemerintah sebagai pengganti dari sertipikat analog yakni Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Prosedur pendaftaran tanah dan proses penerbitan sertipikat diantaranya sebagai berikut :

a. Pendaftaran tanah pertama untuk mendapatkan sertipikat tanah

Pada Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan beberapa prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali diantaranya sebagai berikut :⁷²

- 1) Kegiatan dan pengolahan data fisik;
- 2) Pembuktian hak dan pembukuannya;
- 3) Penerbitan sertipikat;
- 4) Penyajian data fisik dan yuridis; dan
- 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Berbagai rangkaian pendaftaran tanah untuk pertama kalinya ini tentu tidak dapat terpisahkan dari berbagai aspek pendukung yang harus dipenuhi. Adapun pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Pasal 13 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut :⁷³

- 1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadic;
- 2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri;

⁷² Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Penjelasan pasal 12.

⁷³ *Ibid*, Pasal 13

- 3) Dalam hal suatu atau desa dan kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- 4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan.

b. Prosedur Pendaftaran untuk Memperoleh Sertipikat Tanah

Terdapat beberapa proses yang dilalui untuk memperoleh sertipikat tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diantara sebagai berikut :⁷⁴

1) Pengukuran dan Pemetaan

Dalam kebutuhan pengumpulan dan pengelolaan data fisik perlu dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan di lapangan. Hasil dari sebuah pengukuran dan pemetaan tersebut bidang tanah. Selanjutnya masuk kepada tahap pembuatan daftar tanah dan surat ukur.

2) Pembuatan Peta Dasar dan Pendaftaran

Peta dasar pendaftaran adalah peta yang berisikan dasar-dasar dalam metode serta elemen-elemen didalamnya seperti jalan,

⁷⁴ *Ibid*, Pasal 4

sungai, bangunan serta patokan yang menjadi dasar perbatasan untuk setiap bidang tanah, peta pendaftaran sendiri merupakan penggambaran suatu bentuk atau bidang tanah yang dilakukan demi kebutuhan pencatatan.⁷⁵

Sedangkan peta yang tercantum mengenai patokan geografis misalnya sungai, jalanan, bangunan tinggi, wujud permukaan pada bumi, serta hal-hal lain yang penting adalah disebut dengan peta pertanahan.

Upaya dalam rangka membuat peta dasar untuk pendaftaran melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yakni dilakukan di setiap poin-poin kabupaten atau kota mengenai pemasangan, perhitungan, serta penggambaran lokasi. Dalam hal mengukur guna membuat peta dasar untuk pendaftaran tanah seperti yang tercantum dalam ayat (1) berperan sebagai rangka awal yaitu terikat dengan dasar teknik nasional yang ada. Apabila ditemukan di suatu daerah tidak ada atau belum muncul titik-titik dasar nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian di ikat menjadi titik dasar teknik nasional. Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) ini menjadi

⁷⁵ Eko Budi Wahyono, *Peta Dasar Pendaftaran Tanah dan Peta Pendaftaran*, Slide Materi, <https://slideplayer.com>. Diakses 21 Desember 2024, pkl 19.00 WIB.

dasar untuk pembuatan peta pendaftaran. Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran di tetapkan oleh Menteri.

3) Pembuatan Daftar Tanah

Tahapan ini merupakan tahapan yang dilakukan untuk mengetahui jumlah tanah hingga pemberian nomor pada akta tanah sebagaimana tertuang didalam pasal 21 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997.

4) Pembuatan Surat Ukur

Proses pembuatan surat ukur sesuai dengan ketentuan Pasal 22 PP Nomor 24 Tahun 1997, Menteri menetapkan isi, bentuk, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur.

5) Penerbitan Sertipikat

Sertipikat hak atas tanah ini diterbitkan melalui prosedur yang ada, dan memiliki fungsi sebagai alat bukti yang sah jika dikemudian hari timbul sebuah permasalahan hukum.

Sertipikat tanah diterbitkan secara sah atas nama perorangan maupun badan hukum, maka apabila terdapat pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat menuntut kedudukan hak yang sama apabila dalam kurun waktu lima (5) tahun sejak terbitnya sertipikat itu tidak mengajukan

keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertipikat dan kepala kantor pertanahan hingga pengajuan gugatan ke pengadilan penerbitan sertipikat ataupun penguasaan hak atas tanah.

c. Pengelolaan Data Fisik dan Yuridis serta Penyimpanan Dokumen Sertipikat Tanah

Pada saat sertipikat tanah telah didapatkan, terdapat data yang dikumpulkan sebagai persyaratan pendaftaran tanah dalam bentuk data yuridis dan data fiksi sesuai dengan yang telah diatur di dalam Pasal 33 dan 34 Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dokumen adalah instrumen alat bukti yang sah untuk digunakan sebagai alat bukti penguasaan hak atas tanah dan beridentitas pemegang hak di dalamnya serta disimpan di Kantor Pertanahan Nasional yang telah diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. G.J Renier mengatakan “*bahwa dokumen merupakan sumber informasi berupa surat-surat negara seperti halnya perjanjian, hibah, konsensi, dan yang lainnya*”.⁷⁶

d. Prosedur Pendaftaran Tanah guna mendapatkan Sertipikat Tanah Elektronik

⁷⁶ Samhis Setiawan. Dokumen-Pengertian, Perbedaan, Jenis, Ruang Lingkup, Kegiatan, Contoh, Para Ahli, <https://www.gurupendidikan.co.id/dokumen/>, diakses pada tanggal 22 Desember 2024 pukul 09.00 WIB

Seiring perkembangan zaman dan kemajuan teknologi, sertipikat elektronik hadir dan bertujuan untuk mengurangi jumlah angka sengketa di bidang pertanahan secara nasional terlebih sebagai upaya meningkatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dan tertib administrasi di bidang pertanahan. Pengaturan lebih lanjut mengenai prosedur pengurusan sertipikat elektronik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021.

Berdasarkan penjelasan di atas jelas bahwa sistem pendaftaran tanah secara elektronik adalah hal yang baru dan harus disosialisasikan terlebih dahulu tentang sistem sertipikat elektronik. Pengertian sertipikat elektronik menyatakan bahwa satu sistem alat serta tata cara elektronik yang memiliki fungsi untuk menyiapkan, menggabungkan, menganalisis, mengubah, menempatkan, menampakan, menginformasikan, menghantarkan, serta membagikan informasi yang bersifat elektronik.⁷⁷

Sertipikat analog dan sertipikat elektronik memiliki perbedaan yang cukup signifikan dari mulai tahap pendaftaran hingga penerbitan sertipikat elektronik, terlebih pada prosedur pembubuhan paraf secara elektronik sebagaimana ketentuan Pasal

⁷⁷ Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, Pasal 1 angka 1

1 ayat (5) tentang pengertian tanda tangan elektronik mengenai paraf elektronik.⁷⁸

Berkaitan dengan implementasi pendaftaran tanah secara elektronik di Kabupaten Tegal sesuai dengan ketentuan Bab 2 pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik diatas pendaftaran tanah secara elektronik dilakukan secara bertahap dan ditetapkan oleh Menteri, yakni dengan mempertimbangkan kesiapan infrastruktur, sarana dan prasarana serta dan kesiapan teknologi. Dalam hal pendaftaran tanah secara elektronik ini memiliki beberapa tahapan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang nantinya akan menggantikan sertipikat tanah analog sesuai prosedur yang ada dalam hal ini dijelaskan dalam Bab II Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 oleh Badan Pertanahan Nasional. Untuk lebih memahami perbedaan secara umum dan secara khusus antara sertipikat tanah elektronik dan sertipikat tanah analog, dapat dilihat pada table di bawah ini :

Tabel 2 – Perbedaan Sertipikat Elektronik dan Sertipikat Analog

No	Sertipikat Elektronik	Perbedaan	Sertipikat Analog
1	Menggunakan kode unik pada dokumen elektronik yang di-generate oleh sistem.	Kode Dokumen	Menggunakan kode unik dengan mengkombinasi angka dengan huruf pada kode blanko

⁷⁸ *Ibid*, Pasal 1 angka 5

2	Menggunakan sistem kode QR dengan cara <i>scanning</i> untuk bisa mendapatkan informasi secara langsung mengenai <i>e-sertipikat</i> , sehingga mempermudah masyarakat.	Scan Kode QR	Tidak ada kode QR
3	Menggunakan tanda tangan elektronik	Tanda tangan	Tanda tangan manual
4	Menyatakan aspek <i>Right Responsibility</i> , <i>Registration</i> , dimana ketentuan kewajiban dan larangan dicantumkan	Ketentuan kewajiban dan larangan	Dicatatkan pada kolom petunjuk, pencatatan ketentuan ini tidak sama, bergantung kantor pertanahan masing-masing
5	Informasi yang disajikan jelas singkat dan padat	Bentuk dokumen	Berupa blangko kertas yang terdiri dari beberapa lembar
6	Hanya dapat satu jenis nomor yakni Nomor Identifikasi Bidang (NIB)	Nomor Identitas	Terdiri dari beberapa nomor diantaranya nomor atas hak, surat pengukuran, peta bidang dan nomor identifikasi bidang.

Melihat perbedaan pada sajian tabel diatas cukup jelas perbedaan antara sertipikat elektronik dengan sertipikat analog, satu dari kesimpulan pendahuluan adalah sertipikat elektronik memastikan kepada masyarakat bahwa sertipikat elektronik hadir dengan memberikan efisiensi praktis dan teknis, begitu pula pada sertipikat analog yang memberikan keyakinan kepada masyarakat

perihal jaminan kepastian hukum atas hak kepemilikan atau penguasaan tanah.

Namun demikian, sertipikat elektronik juga telah menjamin aspek keamanan dan kepastian hukum dari sertipikat elektronik sesuai bunyi Pasal 4 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.⁷⁹

- 1) Sistem elektronik yang digunakan adalah diselenggarakan seperti yang termaktub pada Pasal 2 ayat (3) dilakukan dengan cara profesional, aman serta dapat dipertanggungjawabkan mengenai cara operasional sistem elektronik yang dipakai.
- 2) Penggunaan sistem elektronik guna melaksanakan pendaftaran atas tanah yaitu :
 - a. Mengumpulkan data;
 - b. Mengolah data; dan
 - c. Menyajikan data.
- 3) Pada penggunaan sistem elektronik mendapatkan hasil seperti yang termaktub dalam ayat 2 yaitu dalam bentuk dokumen elektronik, yaitu sebagai berikut :
 - a. Jenis dokumen elektronik dimana penerbitannya dilakukan berdasarkan sistem elektronik; atau

⁷⁹ *Ibid*, Pasal 4

- b. Pengalihan dokumen dari jenis biasa menjadi jenis dokumen elektronik.
 - 4) Penerbitan dokumen elektronik seperti yang tercantum dalam ayat 3 huruf pengesahannya dilakukan melalui paraf elektronik berdasarkan apa yang ditentukan dalam aturan Undang-Undang.
 - 5) Seperti yang tercantum pada ayat 3 huruf b, dokumen elektronik yang dihasilkan dari alih media disahkan oleh pihak yang memiliki wewenang atau yang terpilih serta disahkan dengan pemberian stempel elektronik melalui sistem yang digunakan.
2. Prosedur Penerbitan Tanah untuk memperoleh Sertipikat Tanah Elektronik
- Dokumen sertipikat elektronik bisa diperoleh dari sistem yang digunakan sebagai alat bukti yang sah. Hasil pencetakan sertipikat elektronik nantinya akan menjadi alat bukti yang sah di mata hukum dan merupakan alat bukti yang diperluas berdasarkan hukum perdata yang berlaku. Oleh sebab itu ada beberapa prosedur penerbitan sertipikat elektronik yakni sebagai berikut :
- a. Penerbitan Sertipikat Elektronik Pertama

Tanah yang belum pernah didaftarkan sebelumnya harus melalui beberapa tahapan proses antara lain pengolahan dan pengumpulan data material, pembukuan hasil pembuktian atas penerbitan

sertipikat, penyajian data fisik dan penyimpanan berdasarkan sistem elektronik. Proses pendaftaran tanah telah diatur di dalam Pasal 6 mengenai sertipikat elektronik sebagai berikut :

- 1) Objek tanah belum pernah didaftarkan sebelumnya
- 2) Perubahan sertipikat elektronik menjadi sertipikat elektronik bagi tanah yang sebelumnya telah didaftarkan

Penjelasan diatas telah memberikan gambaran bahwa tata cara pendaftaran bagian tanah yang tidak pernah didaftarkan sebelumnya kemudian ada aktivitas pendaftaran tanah untuk pertama kali dijelaskan pada Pasal 7 juncto Pasal 13 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- b. Penggantian Sertipikat Analog menjadi Sertipikat Elektronik atas Tanah yang telah didaftarkan

Bagi satuan yang telah didaftarkan dalam hal ini adalah sertipikat analog, dimana pendaftaran tanah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketika akan diubah menjadi sertipikat elektronik harus melakukan pendataan terlebih dahulu dan validasi data yang meliputi data pemegang hak dan data fisik sampai data yuridisnya, ketika semua telah dilakukan pemeriksaan maka semua yang sebelumnya dalam bentuk data fisik akan digantikan oleh dokumen elektronik dan semua dijelaskan dalam Peraturan

Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 14 yaitu :⁸⁰

1) Dengan mengganti jenis sertipikat biasa menjadi bentuk elektronik bagi tanah yang sebelumnya sudah terdaftar seperti yang tercantum pada Pasal 6 huruf b diberikan bagi tanah yang sebelumnya telah didaftarkan serta dikeluarkan sertipikat mengenai kepemilikan atas tanah, hak untuk mengelola, kepemilikan unit rumah susun serta tanah perwakafan.

2) Perubahan jenis sertipikat tanah menjadi bentuk elektronik seperti yang tercantum di ayat (1) dilakukan dengan memberikan permintaan untuk mendaftarkan tanah.

Sedangkan menurut ketentuan Pasal 15 yakni menyatakan bahwa:

1) Perubahan bentuk sertipikat menjadi bentuk elektronik seperti yang tercantum pada Pasal 14 dilaksanakan jika data materiil serta data hukum yang tercantum pada dokumen pertanahan adalah sama dengan apa yang tercantum ada sistem dokumen elektronik.

2) Apabila data materiil serta data hukum dalam hal data fisik dan data yuridis seperti yang tercantum pada ayat (1) apabila

⁸⁰ *Ibid*, Pasal 14

belum sama maka dilakukan konfirmasi oleh Kepala Kantor Pertanahan.

- 3) Konfirmasi tersebut terdiri dari :
 - a. Bukti kepemilikan hak;
 - b. Bukti materiil; dan
 - c. Bukti hukum.

Menjadi sebuah polemik di masyarakat ketika kemudian pada Pasal 16 diatur bahwa setelah dilakukan penggantian dari sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik, sertipikat analog tersebut akan ditarik oleh pemerintah dan hal itu dilakukan jika ada pengajuan permohonan oleh pemohon yang akan melakukan perubahan sertipikat dari analog menjadi elektronik, sehingga hal ini menjadi sebuah kebingungan di kalangan masyarakat perihal keamanan dan keabsahan terhadap sertipikat elektronik tersebut.

- c. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Elektronik

Penyelenggaraan atas berlakunya sertipikat tanah elektronik di masing-masing daerah telah berjalan secara bertahap sejak disahkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Menteri Agraria dan Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Hadi Tjahyanto menjelaskan mengenai perkembangan terbaru sertipikat elektronik, beliau mengatakan bahwa “pengembangan program itu kini terus

dilakukan sebanyak 13 kabupaten/kota pun kini yang telah berstatus lengkap diprioritaskan sepenuhnya menerapkan sertipikat elektronik”.⁸¹ Untuk kota/kabupaten dianggap lengkap yaitu wilayah yang dalam proses pemetaan tanahnya telah terdaftar secara keseluruhan dan resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Di bawah ini adalah daftar Kabupaten/Kota pada tahun 2024 yang telah memiliki predikat lengkap antara lain :

- 1) Kota Denpasar, Bali
- 2) Kota Madiun, Jawa Timur
- 3) Kota Bontang, Kalimantan Timur
- 4) Kota Tegal, Jawa Tengah
- 5) Kota Surakarta, Jawa Tengah
- 6) Kota Yogyakarta, DI Yogyakarta
- 7) Kota Administrasi Jakarta Pusat, DKI Jakarta
- 8) Kabupaten Badung, Bali
- 9) Kota Administrasi Jakarta Utara, DKI Jakarta
- 10) Kota Administrasi Jakarta Barat, DKI Jakarta
- 11) Kota Bogor, Jawa Barat
- 12) Kota Metro, Lampung.

⁸¹ Samuel Gading, “BPN akan terbitkan 13 daerah yang bias terbitkan sertifikat elektronik”. *Detik finance*, Diakses, <https://finance.detik.com/berita-ekonomi--bisnis/d-7134077/bpn-akan-umumkan-13-daerah-yang-bisa-terbitkan-sertifikat-tanah-elektronik>, di akses pada tanggal 22 Desember 2024 Pukul 19.30 WIB

Terdapat sejumlah syarat yang harus dipenuhi agar suatu daerah dapat meraih predikat lengkap tersebut. Pertama, secara tekstual, spesial peta tidak ada overlap atau tumpang tindih dari satu bidang ke bidang lainnya pada peta. Kedua, secara yuridis bidang tanah yang berada di dalam buku tanah maupun surat ukurnya secara akurat diatur di dalam sistem BPN secara digital. Jika salah satu kota tersebut berhasil mendapatkan predikat lengkap, maka masyarakat mendapatkan sejumlah keuntungan mulai dari menekan angka sengketa tanah, meminimalisir mafia tanah, hingga memberikan hak atas tanah kepada masyarakat sehingga berdampak pada aspek ekonomi.

Sementara itu untuk wilayah Kabupaten Tegal melalui Kantor Badan Pertanahan dalam pelaksanaan penerapan sertipikat tanah elektronik telah berjalan untuk 1 (satu) sertipikat tanah elektronik yaitu sertipikat tanah yang digunakan sebagai Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal. Selain itu produk elektronik lainnya yaitu sertipikat tanah elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal seperti Hak Tanggungan, Roya, Pengecekan Sertipikat dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.

Penerapan 1 sertipikat tanah elektronik di Kabupaten Tegal ini dilandasi dengan baru diterbitkannya aturan pelaksanaan teknis oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) pada Tahun 2022. Dan pada tanggal 1 Juli

2024 baru dibuka pendaftaran maupun perubahan dari sertipikat tanah analog menjadi sertipikat tanah elektronik kepada masyarakat umum.

Sertipikat tanah tersebut akan dialih mediakan kepada sertipikat tanah elektronik secara bertahap, dimulai dari tanah milik pemerintah yang jenisnya hak pakai, seperti contoh kantor pemerintahan, Badan Usaha Mulik Negara (BUMN) dan yang lainnya secara bertahap disusul kemudian tanah milik masyarakat umum.

Gambaran penerapan atas berlakunya sertipikat elektronik di Indonesia sampai dengan saat ini masih belum berjalan secara serentak, hal ini tentu pemerintah sendiri mempertimbangkan skala prioritas dan sumber daya manusia (SDM) yang ada, mengingat sosialisasi oleh Kementerian ATR/BPN dilaksanakan pada Tahun 2022.

d. **Prosedur Pelaksanaan Penerbitan Sertipikat Elektronik bagi Masyarakat**

Prosedur pendaftaran tanah dalam hal ini sertipikat elektronik khususnya untuk tanah yang baru pertama kalinya melakukan pendaftaran dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu penerbitan sertipikat elektronik untuk pertama kali, penerbitan sertipikat elektronik melalui permohonan alih media dan penerbitan sertipikat elektronik dalam rangka layanan pemeliharaan data.

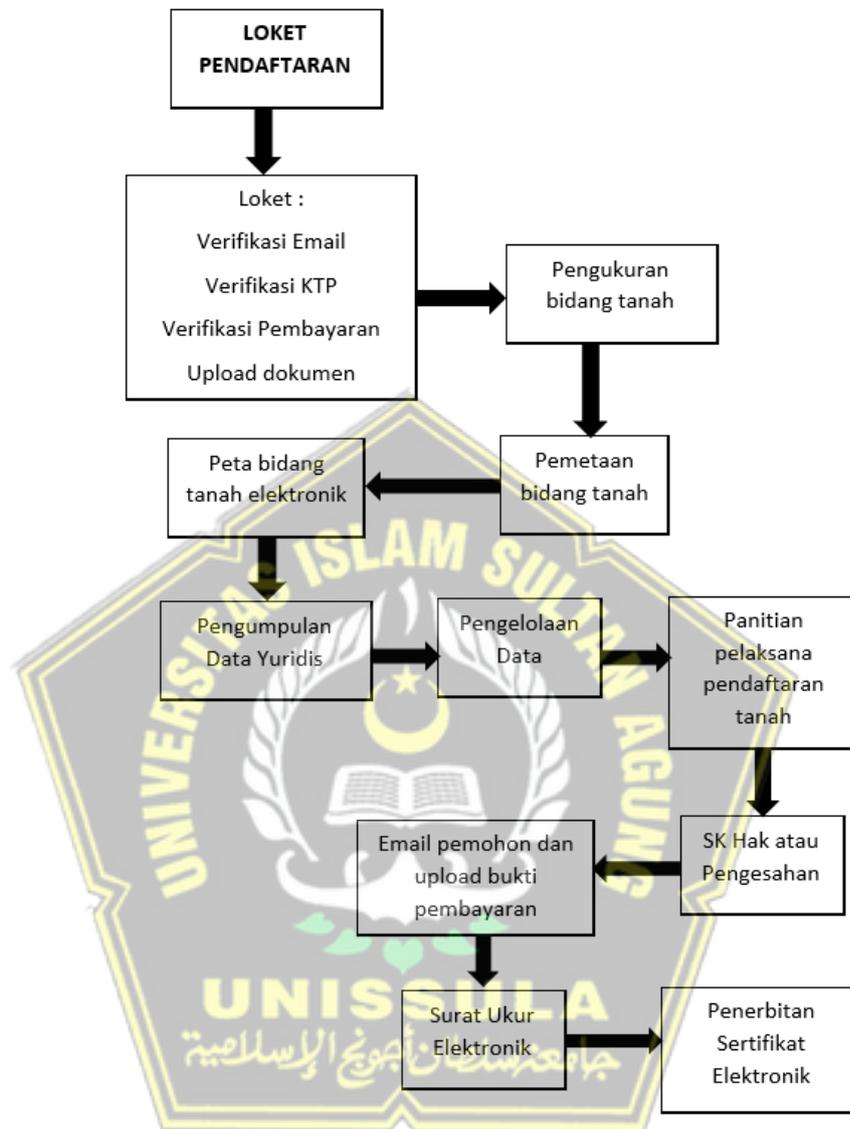
Ketiga poin diatas tentu mengacu kepada peraturan yang berlaku tentang pendaftaran tanah baik untuk mendapatkan sertipikat tanah yang analog dan mendapatkan sertipikat yang elektronik dan untuk mengetahui lebih jelasnya tentang bagaimana prosedur yang dilakukan dijelaskan sebagai berikut :

1) Penerbitan Sertipikat Elektronik dilakukan dengan Pendaftaran Pertama Kali

Guna mempermudah dalam memahami alur penerbitan sertipikat elektronik telah dijelaskan dalam bagan di bawah ini :



Bagan 1 Alur Pendaftaran Tanah untuk Sertipikat Elektronik Pertama Kali



Gambar 3 - Alur Pendaftaran Sertifikat Tanah ama K

Dari ulasan bagan diatas dapat diketahui bahwa dalam pendaftaran tanah sampai dengan penerbitan sertipikat elektronik untuk tanah yang baru didaftarkan pertama kali, pemohon terlebih dahulu untuk mendatangi loket pendaftaran di kantor pertanahan dengan membawa identitas KTP sebagai sinkronisasi data atas kepemilikan tanah, mengingat tanah yang didaftarkan belum memiliki sertipikat.

Pengukuran bidang tanah dilakukan oleh petugas ukur setelah pendaftaran pengukuran yang dilakukan oleh pemohon telah diverifikasi dan telah dikeluarkan STP (Surat Tugas Pengukuran) dari Kantor Pertanahan di tingkat Kabupaten/Kota. Pada tahap pemetaan dilakukan setelah mendapatkan angka valid hasil pengukuran di lapangan menggunakan citra satelit untuk mendapatkan jumlah hasil ukur dan lokasi yang tepat. Setelah muncul hasil luasan dan lokasi tanah dari pengukuran dan pemetaan dibuatlah peta bidang tanah yang memuat mengenai informasi tanah tersebut.

Setelah proses diatas dilalui, dilakukan pengumpulan data yuridis mengingat hal ini merupakan pendaftaran tanah pertama kali yang belum memiliki sertipikat, sehingga data yuridis tersebut yang dihimpun. Setelah data yuridis terkumpul tahap selanjutnya adalah pengolahan data oleh petugas pelaksana yang

berkompeten. Hasil pengolahan data ini nantinya ditindaklanjuti dengan penerbitan SK hak atas tanah yang didaftarkan tersebut.

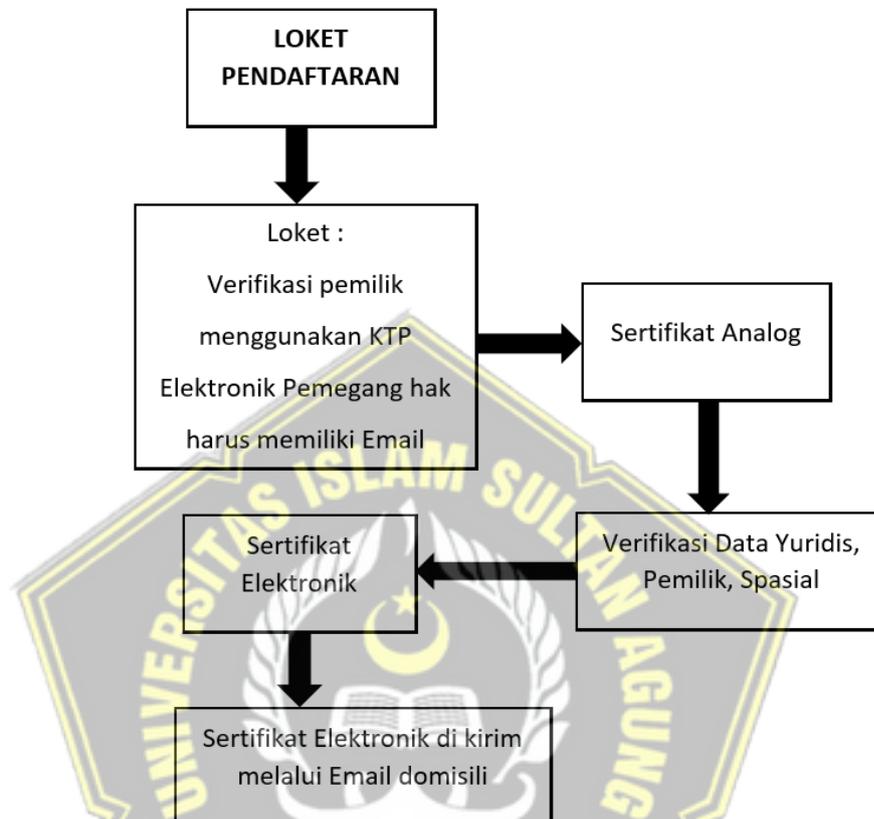
Tahap akhir adalah pemohon melakukan registrasi dan pembayaran biaya administrasi dengan jumlah yang telah ditetapkan oleh petugas pelaksana, sehingga surat ukur sebagai bukti jumlah tanah dan sertipikat elektronik sebagai bukti penguasaan hak atas tanah dapat di cek melalui aplikasi Sentuh Tanahku.

Apapun syarat-syarat awal yang harus dibawa oleh pemohon ke Kantor Pertanahan pada saat pendaftaran tanah maupun perubahan menjadi sertipikat elektronik antara lain :

- a) Peta bidang tanah
 - b) Dokumen wajib yang harus disertakan terkait kepemilikan (Fotokopi KTP dan KK Elektronik,SKW/Akta Perolehan, Sppt PBB, Kutipan Letter C atau Letter D.
 - c) Pengolahan data fisik.
- 2) Penerbitan Sertipikat Elektronik melalui Alih Media

Penerbitan sertipikat elektronik melalui alih media dapat dilakukan oleh pemegang hak dalam hal ini masyarakat yang akan mengubah sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik. Untuk memahami alurnya lebih lanjut dapat diketahui dari bagan di bawah ini :

Bagan 2 : Proses Pendaftaran Tanah Alih Media



Gambar 4 - Proses Pendaftaran Tanah Alih Media

Proses penerbitan sertipikat elektronik melalui alih media ini berlaku bagi tanah yang memiliki sertipikat dalam bentuk analog.

Adapun alur dan persyaratan perubahannya sebagai berikut :

- a) Memiliki KTP elektronik
- b) Memiliki email untuk kemudian login ke aplikasi Sentuh Tanahku; dan
- c) Validitas data pemeliharaan tanah dan alih media

Setelah dapat dipastikan data tersebut valid baru kemudian dapat melakukan registrasi alih media dan mengumpulkan sertipikat analog ke kantor pertanahan untuk di simpan dan disatukan dengan warkah tanah yang ada. Petugas melakukan verifikasi data yuridis spasial.

3. Kekuatan Sertipikat Elektronik sebagai Bukti Autentik Pembuktian Hak Atas Tanah

Salah satu tujuan atas pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. *Output* dari proses pendaftaran tanah yakni berupa sertipikat hak atas tanah, sertipikat hak atas tanah tersebut menjadi alat bukti yang sah atas kepemilikan tanah. Di Indonesia hukum pembuktian mengacu pada HIR atau KUHAP. Pada hukum tersebut belum ditemukan pengaturan bahwa dokumen elektronik dapat dijadikan sebagai alat bukti. Oleh karena itu, harus dilakukan perubahan dengan mengakomodir perkembangan alat pembuktian sehingga kedepan hukum pembuktian ini dapat memberikan pengakuan yang sah atas dokumen elektronik sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan.

Mereka yang mempunyai kepemilikan hak atas tanah akan merasa terjamin dalam hal melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan objek tanah, begitu pula pihak-pihak yang berkepentingan dengan pembuktian keterangan yang dapat dipercaya secara legal formil. Sertipikat sebagai alat bukti yang sah memiliki kekuatan yang mengikat

dan melekat pada subjeknya, namun pembuktian tersebut dapat digugurkan atau dibatalkan selama dapat dibuktikan didepan pengadilan bahwa alat bukti tersebut tidak benar.

Sertipikat tanah sebagai alat bukti tertulis memiliki unsur – unsur sebagai berikut :

- a. Alat yang memiliki tanda baca
- b. Memberikan ekspresi dan gagasan; dan
- c. Berfungsi sebagai alat bukti.

Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa, *“setiap sesuatu yang menggunakan tanda-tanda bacaan dengan tujuan meluapkan perasaan atau pengekspresian ide dan gagasan serta sebagai alat bukti disebut sebagai bukti tertulis atau surat”*.⁸² Dengan demikian dapat diartikan bahwa setiap tulisan yang tidak memiliki tanda baca dan tidak mengandung buah pikiran tidak dapat dimasukkan ke dalam kategori alat bukti tertulis.

Berdasarkan undang-undang serta penjelasan dari para ahli bahwa sertipikat elektronik termasuk dalam bukti autentik meskipun berbentuk elektronik dan terdapat tanda tangan elektronik. Bentuk sertipikat elektronik dapat dikatakan sebagai akta autentik karena terdapat tanda tangan elektronik.

⁸² Sudikno Mertokusumo, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke-6, Liberty, Yogyakarta, hal. 141.

menggunakan tanda tangan elektronik serta bentuk dokumen. Di bawah ini adalah unsur dari sertipikat tanah elektronik antara lain :⁸³

- a. Logo Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sejajar dengan Lambang Garuda.
- b. Jenis Hak akan menyesuaikan hak atas tanah yang akan diberikan.
- c. Nomor Identifikasi Bidang (NIB) merupakan Single ID yang menjadi referensi seluruh kegiatan pendaftaran tanah.
- d. Kode unik / *hashcode* merupakan kode unik / *hashcode* atas dokumen elektronik yang diterbitkan, yang disambung dengan edisi penerbitan dokumen elektronik.
- e. RRR (*Right, Restriction and Responsibility*) dicantumkan dalam sertipikat.
- f. Gambar Bidang Tanah dilengkapi dengan keterangan surat ukur dan QR Code menuju Surat Ukur Elektronik.
- g. Perhatian berisikan pengetahuan terkait ketentuan dokumen elektronik kepada pemegang sertipikat yang berbentuk dokumen elektronik ini.
- h. QR Code merupakan data encrypt id sertipikat-el digunakan untuk mengakses informasi langsung sertipikat-el melalui sistem yang disediakan oleh kementerian.
- i. Pola garis halus bergelombang yang menjadi background sertipikat elektronik, yang menunjukkan pola pelayanan yang berkelanjutan

⁸³ Andrean W. Finaka, "Kenali bentuk sertifikat tanah elektronik". *Indonesiabaik.id*, di akses , <https://bisnis.tempo.co/read/1429527/bpnungkap-kelebihan-sertifikat-tanah-elektronik-lebihaman-dan-mudah-diakses>, diakses pada tanggal 23 Desember 2024 Pukul 19.30 WIB

(kontinuitas). Watermark logo kementerian di tempatkan di tengah di tambah pola tulisan warna merah pada sisi kiri dokumen.

- j. Tanda tangan elektronik diperkenalkan dengan gaya classic modern yakni bentuk spesimen tanda tangan dilengkapi cap kantor pertanahan.
- k. Lambing BSHE sebagai penyedia TTE. BSHE merupakan instansi penyelenggara tanda tangan elektronik.

Sertipikat tanah elektronik tersimpan di *database*, kemudian masyarakat selaku pemilik tanah dapat mencetak sertipikatnya kapanpun dan dimanapun. Aspek keamanan pemerintah juga telah mengambil langkah dimana seluruh proses pengamanan informasinya menggunakan teknologi persandian seperti kriptografi oleh Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN). Meskipun di era big data, gaya hidup, kebiasaan sehari-hari, dan cara berpikir masyarakat telah mengalami perubahan, tapi big data adalah pedang bermata dua. Ini membawa kenyamanan bagi orang-orang dan membawa risiko tertentu.

B. Mekanisme Pelaksanaan Pengelolaan dan Penerapan Hukum yang Ideal terhadap berlakunya Sertipikat Elektronik di Kantor ATR/BPN Kabupaten Tegal

Sertipikat tanah elektronik di Indonesia merupakan suatu keniscayaan untuk pelayanan bidang pertanahan ke depan. Penerapan sertipikat tanah elektronik dalam pelayanan pendaftaran tanah adalah

langkah inovatif dari Kementerian ATR/BPN untuk meningkatkan peranan layanan publik, sehingga agar tujuan yang baik ini dapat di terima di seluruh kalangan masyarakat hendaknya sosialisasi tentang sertipikat tanah elektronik harus digencarkan oleh Kantor ATR/BPN Kabupaten Tegal untuk menumbuhkan kesadaran kepada masyarakat terhadap fungsi dan manfaat sertipikat tanah elektronik sebagai alat bukti hak kepemilikan atas tanah.

Digitalisasi surat tanah ini bertujuan untuk memudahkan pelayanan agraria, mencegah pemalsuan, dan pengecekan yang lebih mudah dan efisien seperti contoh praktik jual-beli, seorang pembeli nantinya tidak harus mengecek langsung ke lokasi. Penerapan sertipikat tanah elektronik ini diberlakukan secara bertahap dan ditetapkan oleh Menteri sebagaimana diatur pada Pasal 2 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Tegal pada tanggal 1 Juli 2024 telah melakukan peralihan media dari sertipikat tanah analog untuk diubah menjadi sertipikat elektronik. Tahap selanjutnya yang perlu untuk segera dilakukan adalah melakukan perubahan sertipikat tanah analog perkantoran Pemerintah Daerah Kabupaten Tegal menjadi sertipikat elektronik. Sehingga apabila dalam perkembangannya telah dianggap memenuhi/lengkap oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan

Pertanahan Nasional dapat mengimplementasikannya ke khalayak publik dalam hal ini masyarakat secara umum.

Pada saat sertipikat elektronik berlaku atau dalam hal ini sertipikat tanah telah fisik atau analog diubah menjadi sertipikat tanah elektronik nantinya yang tidak kalah penting yakni sertipikat analog tetap menjadi hak masyarakat, disimpan dan tidak digantikan dengan yang lain terlepas sertipikat elektronik telah terbit. Sehingga sertipikat tanah elektronik ini berfungsi sebagai dokumen cadangan saat masyarakat kehilangan surat berharga karena musibah atau suatu hal yang tidak diinginkan, terlepas pada sertipikat tanah elektronik sendiri telah dilengkapi oleh keamanan yang dijamin oleh Badan Sandi dan Siber Nasional (BSSN).

Urgensi atas pemberlakuan sertipikat elektronik ini juga tidak dapat dikatakan harus dan bersifat segera melainkan sesuai dengan kebutuhan masyarakat, hal ini bukan tidak berdasar mengingat tidak ada sanksi bagi pihak yang menolak adanya sertipikat tanah elektronik. Namun digitalisasi sertipikat tanah ini harus tetap dijalankan. Selama ini dalam pelaksanaan pencatatan sertipikat tanah analog masih seringkali terjadi munculnya cacat administrasi dalam penerbitan sertipikat tanah, hendaknya Kantor Pertanahan dalam hal ini Kantor ATR/BPN Kabupaten Tegal sebagai pelaksana pendaftaran tanah selalu menerapkan asas teliti, hati-hati dan cermat dalam pengumpulan data pendaftaran tanah, sehingga dokumen yang dihasilkan benar-benar memberikan jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah.

Dengan pemerataan digitalisasi sertipikat tanah ini ke depan harapannya adalah tidak ada lagi pihak-pihak yang dapat melakukan tindakan penyalahgunaan hak atas tanah, bermain dengan objek tanah atau biasa disebut dengan mafia tanah.

C. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat Akta Jual Beli

Tanah sebagai objek hukum saat ini merupakan hal yang sangat penting seiring meningkatnya jumlah penduduk. Di satu sisi memiliki nilai yang cukup fantastis dan merupakan suatu hal yang sangat dibutuhkan berkaitan dengan objek tanah tersebut selain untuk tempat bercocok tanam, bermukim, objek tanah saat ini juga dapat dipakai sebagai jaminan di bank untuk keperluan sewa-menyewa maupun jual beli. Sehingga fungsi tanah bagi seseorang ataupun badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas objek tanah.⁸⁴

Sebagai konsekuensinya sering muncul konflik sosial yang diakibatkan karena adanya perselisihan yang berkaitan dengan status kepemilikan tanah. Namun perselisihan seperti hal diatas dapat diantisipasi dengan adanya pendaftaran objek tanah, sedangkan masih banyak di daerah pedesaan masyarakat yang enggan mengurus pendaftaran objek tanah yang sebenarnya adalah miliknya. Dengan alasan tersebut selanjutnya oleh pemerintah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tersebut dijelaskan bahwa :

⁸⁴ Florianus S.P Sangsun. 2008. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hal.1.

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, mengadakan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan pemerintah disebut pejabat)”.

Pejabat sebagaimana dimaksud pada Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang biasa disebut dengan PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu bukti atas kepemilikan tanah untuk kelengkapan di Kantor Pertanahan. Sedangkan di dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang diberi wewenang oleh negara untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan yang berlaku.

1. Tugas Fungsi dan Tangungjawab PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Mengenai tugas dari seorang PPAT adalah sebagai berikut :

- a. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan izin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.⁸⁵
- b. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, tukar menukar, dan lain-lain).

Sedangkan mengenai wewenang dari PPAT adalah sebagai berikut

.⁸⁶

- a. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai :
 - 1) Jual beli.
 - 2) Tukar menukar.
 - 3) Hibah.
 - 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (Inbreng).
 - 5) Pembagian hak bersama.
 - 6) Pemberian HGB / Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
 - 7) Pemberian hak tanggungan.
 - 8) Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.
- b. PPAT dapat membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah (antara lain termasuk Hak Guna Usaha dan tanah bekas Hak Milik adat) atau hak-hak atas

⁸⁵ Boedi Harsono, 2000, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Djambatan, 2000, Jakarta Selatan, hal. 52.

⁸⁶ Baharudin, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Proses Jual Beli Tanah, jdih.go.id 2019

tanah yang menurut sifatnya dapat dialihkan atau dibebani hak tanggungan atau membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan; dan

- c. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam penunjukannya.

Akibat hukum yang timbul dari perbuatan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah lahirnya suatu kewajiban dan hak antara para pihak yang mengikat, yaitu pihak penjual dan pembeli serta beralihnya pengusahaan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. Jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dibuktikan dengan adanya akta jual beli (AJB). Akta jual beli (AJB) merupakan salah satu akta otentik.

⁸⁷Peran serta pemerintah di dalam pengaturan tentang tanah yang meliputi peraturan mengenai jual beli atas tanah serta pendaftaran tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus disertai dengan kualitas birokrasi yang mendukung agar prosesnya dapat berjalan dengan baik.

2. Contoh Akta Jual Beli

Berikut ini adalah salah satu contoh pada pembuatan akta jual beli tanah :

⁸⁷ Anna Ismudiyatun, Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kudus Propinsi Jawa Tengah, Tesis 2009

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

(PPAT)

ULU MAENI ULFAH, SH.,M.Kn

DAERAH KERJA KABUPATEN TEGAL

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

NOMOR : 10-IX-2011

TANGGAL 16 APRIL 2011

JALAN JAJARSARI NOMOR 3 DUKUHTURI KABUPATEN TEGAL

AKTA JUAL BELI

No : **01/ 2024**

Lembar Pertama

Pada hari ini, Senin tanggal 07-01-2024 (tujuh bulan Januari tahun duaribu duapuluh empat) .-----

Hadir dihadapan saya **ULU MAENI ULFAH Sarjana Hukum Magister Kenotariatan** yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 16 April 2011 nomor 10-IX-2011 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Administrasi

Tegal dan berkantor di Jalan Jajarsari nomor 3 Desa Dukuhturi Kecamatan Dukuhturi Kabupaten Tegal dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

I. Nyonya **SITI AISAH** lahir di Tegal pada tanggal 20-02-1986 (Dua puluh Februari Seribu Sembilan ratus delapan puluh enam) Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Desa Suradadi, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 002, Kecamatan Suradadi, Kabupaten Tegal, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan : 3328162002960001.-----

- Menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum di dalam akta ini telah mendapatkan persetujuan dari suaminya Tuan **KASMURI**, lahir di Tegal, pada tanggal 10-06-1983 (Sepuluh Juni Seribu sembilan ratus delapan puluh tiga), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal bersama dengan istrinya, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan : 3328161006830002.-----

- Selaku Penjual selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.-----

II. Nyonya **FATIMAH** lahir di Tegal pada tanggal 23-08-1987 (Dua puluh tiga Agustus Seribu Sembilan ratus delapan puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah

Tangga, bertempat tinggal di Desa Suradadi, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 002, Kecamatan Suradadi, Kabupaten Tegal, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan : 3328162308870003.-----

- Selaku Pembeli selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.-----

Para Penghadap dikenal oleh Saya PPAT dari identitasnya.-----

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

- Hak Milik Nomor : 02460/Suradadi atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 12-06-2023 Nomor : 02670/Suradadi/2023 seluas kurang lebih : 350 M² (Tiga ratus lima puluh meter persegi) terdaftar atas nama SITI AISAH, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 11351606.03410 dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) nomor objek pajak (NOP): 33.28.160.006.015-0011.0.-----

Terletak di : -----

- Propinsi : Jawa Tengah.-----
- Kabupaten/Kota : Kabupaten Tegal.-----
- Kecamatan : Suradadi.-----
- Desa/Kelurahan : Suradadi.-----

Jual beli ini meliputi pula: -----

Segala sesuatu yang tumbuh dan melekat diatas tanah tersebut, baik yang sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari, yang menurut sifat, tujuan dan peruntukannya serta menurut hukum dan perundang-undangan yang berlaku dipandang sebagai benda tetap.-----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli".-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa :

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 150.000.000 (Seratus lima puluh juta rupiah).-----
- b. Pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).-----
- c. Bahwa dari harga jual beli mana para pihak menyatakan sanggup membayar beban bea pajak penjualan dan atau pembelian yang menjadi tanggungjawab para pihak sesuai aturan yang berlaku. Atas pembayaran pajak tersebut akan dibuktikan berdasarkan resi pembayaran dan dari bukti resi pembayaran mana aslinya akan dilekatkan dalam akta ini. Jika ternyata dikemudian hari terdapat tagihan kurang bayar atas pajak, dan atau pajak terhutang, atau terdapat penyimpangan pembayaran pajak atas jual beli mana, maka

semua kewajiban dan tanggungjawabnya menjadi beban para pihak, demikian itu para pihak dengan ini membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dari segala tuntutan kewajiban dan tanggungjawab atas beban-beban pajak terhutang.-----

d. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :--

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

Mulai hari ini Obyek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Obyek Jual Beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua.-----

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

Pihak Pertama menjamin, bahwa Obyek Jual Beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.-----

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

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.-----

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

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

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

1. Masing-masing pihak menjamin mengenai kebenaran identitas masing-masing pihak yang berikan dalam akta ini sesuai tanda pengenal yang disampaikan pada saya, Pejabat dan masing-masing pihak bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut.
2. Para pihak telah mengetahui letak dan kondisi Objek Jual Beli.
3. Pihak Pertama juga menjamin bahwa surat tanda bukti hak/sertipikat adalah satu-satunya yang sah/tidak pernah dipalsukan dan tidak pernah dibuat duplikatnya atau salinannya oleh instansi yang berwenang atas permintaannya.

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

- Para pihak menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada kantor saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk buat

dan atas nama pembeli mengerjakan proses balik nama tanah tersebut ke atas nama pribadi.-----

- Untuk itu menghadapa perlu memberikan keterangan-keterangan, membayar biaya-biayanya dan untuk pembayaran tersebut memintakan kwitansinya, menerima surat ijin dan sertifikatnya, singkatnya mengerjakan segala sesuatu yang dianggap perlu oleh pemegang kuasa, hingga urusan tersebut selesai.-----

----- Pasal 7 -----

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

----- Pasal 8 -----

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

Akhirnya hadir juga dihadapan Saya, PPAT dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan disebutkan pada akhir akta ini: -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan saksi-saksi : -----

1. Tuan SAEFUDIN, lahir di Tegal, pada tanggal 13-10-1988 (Tiga belas Oktober Seribu Sembilan ratus delapan puluh delapan), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Desa Suradadi, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 002,

Kecamatan Suradadi, Kabupaten Tegal, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan : 3328161310880001.-

2. Tuan DANDI ADI JAYA, lahir di Tegal, pada tanggal 24-04-1988 (Dua puluh empat April Seribu Sembilan ratus delapan puluh delapan), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Desa Suradadi, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 002, Kecamatan Suradadi, Kabupaten Tegal, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan : 3328162404880003.-----

Keduanya beralamat dan bertempat tinggal di Kabupaten Tegal.---- sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor Saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal di Slawi untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

SITI AISAH

FATIMAH

Persetujuan Suami

KASMURI

Saksi

Saksi

SAEFUDIN

DANDI ADI JAYA



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Digitalisasi sertipikat tanah di Indonesia ini terjadi ketika nanti ada permohonan pendaftaran baru kemudian proses sertipikat tanah elektronik maupun alih media dari sertipikat analog menjadi sertipikat tanah elektronik ini dilakukan, atau dikarenakan suatu hal seperti adanya praktek proses jual beli tanah, perubahan status kepemilikan dan yang lainnya. Meskipun tidak ada sanksi di dalam aturan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik , bagi pihak yang enggan melakukan digitalisasi sertipikat tanah, namun tidak dapat dipungkiri digitalisasi sertipikat tanah di Indonesia akan tetap berjalan. Oleh karena itu Kantor ATR/BPN Kabupaten Tegal selaku dinas yang secara teknis menaungi sektor pertanahan dapat mempersiapkan dari sisi sumber daya manusia (SDM) maupun kualitasnya dengan mengedepankan prinsip ke hati-hatian dan ketelitian.
2. Untuk Kantor ATR/BPN Kabupaten Tegal sendiri, Produk sertipikat elektronik diberikan kepada pemohon dalam bentuk fisik (1 lembar) yang ditandai adanya barcode yang dapat discan di aplikasi “Sentuh Tanahku” yang dapat didownload di Play store untuk Android dan App Store untuk IOS.

B. Saran

1. Kantor ATR/BPN dalam penerapan digitalisasi sertipikat tanah ini juga memberikan sosialisasi secara maksimal baik melalui *platform* media sosial maupun media cetak informasi di ruang – ruang publik. Kantor ATR/BPN menyiapkan SDM yang dibutuhkan dalam menghadapi peralihan digitalisasi sertipikat tanah, sehingga tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan seperti ketidak ketelitian / ketidak hati-hatian pada saat penerapan tersebut mulai berlaku untuk masyarakat umum.
2. Agar produk Sertipikat elektronik tidak hanya dalam bentuk fisik saja tetapi juga diberikan soft file melalui email atau whatsapp kepada pemohon.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali, Achmad, (2008), *Menguak Tabir Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Andy, Hartanto, (2002), *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*, Cet I, Yogyakarta: Laksbang Mediatma.
- Effendy, Bachtiar, (1993), *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanannya*, Bandung: Alumni.
- Effendy, Bachtiar., Tasmin, Masdari., & Chodari, A., (1999), *Surat Gugat dan Hukum Pembuktian dalam Perkara Pedata*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Erwin, Muhammad, (2012), *Filsafat Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo.
- Fuller, Lon, (1969), *The Morality of Law*, Yale: Yale University Press.
- Hadi, Sutrisno, (2000), *Metodologi Riset*, Yogyakarta: ANDI.
- Hamzah, Andi, (1996), *Hukum Acara Pidana Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi, (2000), *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi, (2002), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya, Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Jambatan.
- Harsono, Boedi, (2003), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Hasan, Madjedi, (2009), *Kontrak Minyak dan Gas Bumi Berazas Keadilan dan Kepastian Hukum*, Jakarta: Fikahati Aneska.
- Hutagalung, Arie S., (2005), *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Ishaq, (2018), *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ismaya, Samun, (2011), *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Kansil, Chritine S.T., Palandeng, Engelién R., & Mamahit, Godlieb N., (2009), Jakarta: *Kamus Istilah Hukum*.

- Kartasapoetra, G., (1992), *Masalah Pertanahan Indonesia*, Jakarta: PT Bineka Cipta.
- Lubis, Yamin, (2008), *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- Marzuki, Peter Mahmud, (2008), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Group.
- Mertokusumo, Sudikno, (2002), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke-6, Yogyakarta: Liberty.
- Moleong, Lexy J., (2002), *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Edisi Revisi, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Murad, Rusmadi, (1997), *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktik*, Cetakan I, Jakarta: Mandar Maju.
- Parlindungan, A.P., (1991), *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- Parlindungan, AP., (1990), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- Poerwadarminta, W.J.S., (2007), *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Rato, Dominikus, (2010), *Filsafat Hukum Mencari, Memahami, dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Rifai, Ahmad, (2007), *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum-Hukum Progresif*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Saebani, Beni Ahmad, (2008), *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Pustaka Setia.
- Salim, Nazir, & Utami, Westi, (2019), *Reforma Agraria: Menyelesaikan Mandat Konstitusi*, Yogyakarta: STPN Press.
- Sangsun, Florianus S.P., (2008). *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Jakarta: Visimedia.
- Santosa, Urip, (2013), *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cetakan ke-3, Jakarta: PT Fajar Interpratama Mandiri.
- Soekanto, Soerjono, (2014), *Sosiologi: Suatu Pengantar*, Jakarta: Rajawali Press.
- Soekanto, Soerjono, & Mamudji, Sri, (2011), *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan singkat)*, Jakarta: Rajawali Pres.

- Soeryasumantri, Jujun S., (1978), *Filsafat Ilmu sebuah Pengantar Populer*, Jakarta: Sinar Harapan.
- Suryayin, (2001), *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Bandung: Yrama Widya.
- Sutedi, Adrian, (2012), *Sertipikat Hak atas Tanah*, Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Syahrani, Riduan, (1999), *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti.
- Tim Fokusmedia, (2012), *Badan Pertanahan Nasional*, Bandung: Fokus Media.
- Umar, Dzulkifli, & Handoyo, Utsman, (2014), *Kamus Hukum*, Surabaya: Mahirsindo Utama.
- Usaman, Husaini, & Akbar, Purnomo Setiady, (2003), *Metodologi Penelitian Sosial*, Jakarta: Bumi Aksara.
- Utrecht, (1987), *Pembaharuan Hubungan di Indonesia*, Bandung: Penerbit Politis.
- Waluyo, Bambang, (2002), *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Zein, Ramli, (1995), *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Zhang, Dongpo, (2018), *Big Data Security and Privacy Protection; 8 International Conference on Management and Computer Science*, Atlantis Press.

B. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

- Dewi, Kirana Margaretha, (2012), “Sertipikat Ganda Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 156/K/TUN/2005”. (Tesis, Universitas Indonesia).
- Eklund, Lina, (2017), “How Conflict Affects Land Use: Agricultural Activity in Areas Seized by the Islamic State”, *Environmental Research Letters*, Vol. 12, No. 5.
- Fitriyani, Dwi Nurhayati, (2014), “Perlindungan Hukum bagi Sertipikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)”.

Ismudiyatun, Anna, (2009), “Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kudus Propinsi Jawa Tengah”, (Tesis, Universitas Diponegoro).

Juaningsih, Imas Novita, (2020), “Analisis Kebijakan PHK bagi Para Pekerja pada Masa Pandemi Covid-19 di Indonesia”, *Buletin Hukum & Keadilan*, Vol.4, No.1.

Navisa, Fitria Dewi, & Dewi, Alfat Hoki Sri Meliana, (2020), “Kedudukan Anak Angkat Sebagai Ahli Waris dalam Sengketa Hak Atas Tanah”, *Jurnal Hukum*, Vol. 3, No. 1.

Ratih, Novita Riska, (2021), “Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektrtronik (e-certificate) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum”, *Jurnal Signifikan Humaniora*, Vol. 2, No. 4.

Refialy, Leonardo., Sedyono, Eko., & Setiawan, Adi, (2015), “Pengamanan Sertipikat Tanah Digital Menggunakan Digital Signature SHA -512 dan RSA”, *Jurnal Teknik Informatika dan Sistem Informasi*, Vol.1, No.3.

Silviana, Ana, (2021), “Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia”, *Administrative Law & Governance Journal*, Vol. 4, No. 1.

Soemitro, Ronny Hanitijo, (1991), “Perbandingan antara Penelitian Hukum Normatif dengan Penelitian Hukum Empiris”, *Majalah Fakultas Hukum Undip*, No. 9.

Yamali, Fathrul Rozi, & Putri, Ririn Noviyanti, (2020), “Dampak Covid-19 terhadap Ekonomi Indonesia, Ekonomis”, *Journal of Economics and Business*, Vol.4, No.2.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Pelaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria;

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria;

D. Website dan Internet

Badan Pertanahan Nasional, (2021), *Wikipedia*, diakses dari https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional pada 16 Desember 2021, pukul 14.05 WIB.

Baharudin, (2019), *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses jual beli tanah*, diakses dari <https://jdihn.go.id>.

Databoks, (2022), *Jumlah kematian Covid-19 Indonesia capai 150,4 ribu kasus, tertinggi kedua di Asia*. *Katadata*, diakses dari <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2022/03/08/Jumlah-Kematian-Covid-19-Indonesia-Capai-1504-Ribu-Kasus-Tertinggi-Kedua-di-Asia>.

Devita, I., (2021), *Permasalahan sertipikat tanah elektronik*, diakses dari <https://irmadevita.com/2021/permasalahan-sertipikat-tanah-elektronik/> pada 18 April 2021, pukul 13.35 WIB.

Fadli, A., (2021), *Pemerintah jamin keamanan berlapis sertipikat tanah elektronik*, *Kompas*, diakses dari <https://www.kompas.com/property/read/2021/03/08/190513721/pemerintah-jamin-keamanan-berlapis-sertipikat-tanah-elektronik> pada 3 April 2021, pukul 00.46 WIB.

Finaka, A. W., (2024), *Kenali bentuk sertipikat tanah elektronik*. *Indonesiabaik.id*, diakses dari <http://bisnis.tempo.co/read/1429527/bpnungkap/kelebihan-sertipikat-tanah-elektronik-lebihaman-dan-mudah-diakses> pada 29 Januari 2024, pukul 23.30 WIB.

Gading, S., (2024), *BPN akan diterbitkan 13 daerah yang bisa diterbitkan sertipikat elektronik*, *Detik Finance*, diakses dari <https://finance.detik.com/berita-terbitkan-bisnis/d-7134077/bpn-akan-umumkan-13-daerah-yang-bisa-terbitkan-sertipikat-tanah-elektronik> pada 2 Februari 2024, pukul 02.00 WIB.

Navisa, F. D., (2020), *Makna asas kepentingan (insurable interest) perjanjian asuransi*, diakses dari <https://repository.unisma.ac.id/bitstream/handle>.

Setiawan, S., (2024), *Dokumen-pengertian, perbedaan, jenis, ruang lingkup, kegiatan, contoh, para ahli*. Guru Pendidikan, diakses dari <https://www.gurupendidikan.co.id/dokumen/> pada 10 Januari 2024, pukul 22.15 WIB.

Wahyono, E. B., (2024), *Peta dasar pendaftaran tanah dan peta pendaftaran*, diakses dari <https://slideplayer.com> pada 7 Januari 2024, pukul 00.40 WIT.

