

**KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT ELEKTRONIK (E-SERTIPIKAT)
YANG DIKELUARKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
(BPN) SEBAGAI BENTUK KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**



TESIS

Disusun oleh :

DWI ADI PANGESTIKA PUTRA RIHESTA,SH
NIM: 21302100017

Program Studi : Kenotariatan

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

2025

**KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT ELEKTRONIK (E-SERTIPIKAT)
YANG DIKELUARKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
(BPN) SEBAGAI BENTUK KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**

TESIS

Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan

Disusun oleh :

DWI ADI PANGESTIKA PUTRA RIHESTAS,SH

NIM: 21302100017

Program Studi : Kenotariatan

UNISSULA

جامعته سلطان أبجوج الإسلامية

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA) SEMARANG

2025

**KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT ELEKTRONIK (E-SERTIPIKAT) YANG
DIKELUARKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) SEBAGAI
BENTUK KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**

TESIS

Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan

Disusun oleh :

DWI ADI PANGESTIKA PUTRA RIHESTA,SH

NIM: 21302100017

Program Studi : Kenotariatan

Menyetujui,
Pembimbing,

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.
NIDN: 8905100020

Mengetahui:
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA,



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

**KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT ELEKTRONIK (E-SERTIPIKAT) YANG
DIKELUARKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) SEBAGAI
BENTUK KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**

TESIS

Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan

Disusun oleh :

DWI ADI PANGESTIKA PUTRA RIHESTA,SH

NIM: 21302100017

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 1 Februari 2025

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,

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

NIDN : 0620046701

Anggota

Dr. Shallman, S.H.,M.Kn

NIDK: 8920940022

Anggota

Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN: 0607077601

Mengetahui:

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA,



Dr. H. Jawade Hafidz, SH., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dwi Adi Pangestika Putra Rihesta

NIM : 21302100017

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Bentuk Kepemilikan Hak Atas Tanah” 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.

Semarang, 05 Februari 2025

Yang Menyatakan



Dwi Adi Pangestika Putra Rihesta, S.H
21302100017

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dwi Adi Pangestika Putra Rihesta

NIM : 21302100017

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Tesis dengan judul :

“Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Bentuk Kepemilikan Hak Atas Tanah”

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

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

Semarang, 05 Februari 2025

جامعته سلطان أبجوع الإسلامية
UNISSULA
Yang Menyatakan



Dwi Adi Pangestika Putra Rihesta, S.H

21302100017

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Musuh yang Paling Berbahaya di atas Dunia Ini Adalah Penakut dan Bimbang. Teman yang Paling Setia, Hanyalah Keberanian dan Keyakinan yang Teguh”

(Andrew Jackson)

PERSEMBAHAN

Tesis ini ku persembahkan kepada:

- 1. Tesis ini saya persembahkan kepada kedua orang tua saya, Bapak Tommy dan Ibu Rima yang telah senantiasa memberikan dukungan, semangat, serta doa kepada anaknya, dan kakak Marta dan Adik Dion yang jadi pengingat saya, untuk menyelesaikan apa yang saya mulai.*
- 2. Tidak lupa juga saya berterimakasih kepada pasangan juga calon istri saya yang selalu ada, tempat berkeluh kesah dan menjadi support system terbesar saya dalam proses tesis ini.*
- 3. Terima kasih untuk dosen pembimbing saya Bapak Dr Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. yang telah memberikan tenaga, waktu, dan pikiran untuk membimbing dan mengarahkan skripsi saya hingga saya dinyatakan lulus dan juga segenap Dosen S2 Fakultas Hukum Progdi Kenotariatan Sultan Agung yang telah memberikan ilmu kepada saya.*
- 4. Sahabat yang selalu mengingatkan untuk cepat selesai dari S2 ini dan meberikan dukungan penuh kepada saya.*
- 5. Dan berdoa kepada Allah SWT karena telah membantu saya. Setiap pagi saya berterima kasih pada diri saya karena menjadi diri saya sendiri. tesis ini adalah persembahan saya untuk kalian semua.*

ABSTRAK

Sertipikat tanah yang dikeluarkan berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memiliki kekuatan pembuktian yang signifikan (sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c). Ini berarti bahwa kekuatan pembuktian Sertipikat tersebut tidak bersifat mutlak, tetapi cukup kuat. Atas dasar ilmiah penulisan termotivasi untuk melakukan suatu kajian ilmiah berisi Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Bentuk Kepemilikan Hak Atas Tanah. Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan kualitatif yakni sebuah cara atau metode penelitian yang lebih menekankan analisa atau deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian terdapat hasil penelitian Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Bentuk Kepemilikan Hak Atas Tanah yaitu Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu Sertipikat elektronik dengan Sertipikat analog mempunyai kedudukan yang sama sebagai alat bukti yang sah dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Pemberlakuan Sertipikat elektronik ini belum diberlakukan dalam rapat Komisi II DPR RI dan Menteri ATR/BPN dengan alasan penundaan keamanan data yang tercantum pada Sertipikat elektronik dan pada peraturan Menteri ATR/BPN belum mengatur mengenai keamanan data pada Sertipikat tanah digital sebagai bentuk kelemahan pada peraturan tersebut, dan Jaminan Keamanan E-Sertipikat Yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Bentuk Kepemilikan Hak Atas Tanah yaitu Penerbitan e-Sertipikat oleh BPN membawa banyak keuntungan dari segi keamanan, efisiensi, dan transparansi dalam pengelolaan hak atas tanah di Indonesia. Sistem yang aman dan berbasis teknologi ini memberikan jaminan bagi masyarakat bahwa hak kepemilikan tanah mereka dilindungi dan tercatat dengan jelas dalam sistem yang sah, mengurangi potensi konflik dan meningkatkan kemudahan dalam pengelolaan hak atas tanah.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN)

ABSTRACT

Land certificates issued based on the Basic Agrarian Law (UUPA) have significant evidentiary power (as regulated in Article 19 paragraph (2) letter c). This means that the evidentiary power of the certificate is not absolute, but strong enough. On a scientific basis, the author is motivated to conduct a scientific study containing the Legal Power of Electronic Certificates (E-Certificates) Issued by the National Land Agency (BPN) as a Form of Land Ownership Rights. The research method that will be used in this research is a qualitative approach, namely a way or research method that emphasizes analysis or descriptive.

Based on the research results, there are research results on the Legal Power of Electronic Certificates (E-Certificates) Issued by the National Land Agency (BPN) as a Form of Land Rights Ownership, namely the Legal Power of Electronic Certificates (E-Certificates) Issued by the National Land Agency (BPN), namely Electronic certificates with analog certificates have the same position as valid evidence and provide legal certainty for land rights holders in land registration in Indonesia. The implementation of this electronic certificate has not been implemented in the meeting of Commission II of the Indonesian House of Representatives and the Minister of ATR/BPN on the grounds of delaying the security of data listed on the electronic certificate and the regulations of the Minister of ATR/BPN have not regulated data security on digital land certificates as a form of weakness in the regulation, and the Security Guarantee of E-Certificates Issued by the National Land Agency (BPN) as a Form of Land Rights Ownership, namely the Issuance of e-Certificates by BPN brings many advantages in terms of security, efficiency, and transparency in the management of land rights in Indonesia. This secure and technology-based system provides assurance to the community that their land ownership rights are protected and clearly recorded in a legitimate system, reducing the potential for conflict and increasing ease in managing land rights.

Keywords: Legal Certainty, Electronic Certificates (E-Certificates) and the National Land Agency (BPN)

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis penjakat kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, karunia dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul **“Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Bentuk Kepemilikan Hak Atas Tanah”**, disusun untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan Srata Satu di bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA) Semarang. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universtas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.,M.H, selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universtas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing yang telah bersedia mencurahkan pikiran dan waktu untuk membimbing penulis dalam penyusunan Tesis ini.
5. Bapak Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universtas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
7. Bapak Ibu Dosen selaku Staff Pengajar dan Staff Tata Usaha, terima kasih atas semua ilmu yang telah diberikan dan membantu menyelesaikan pengurusan administrasi di Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang
8. Sahabat tercinta dan teman lainnya yang belum disebutkan namanya terima kasih dukungannya dan semangatnya dari kalian.
9. Terima kasih kedua orang tuaku dan saudara-saudaraku yang selalu mendukung dan membantu penulis menyelesaikan Tesis ini.

Semoga segala bantuan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penyusunan Tugas Akhir ini baik dalam teknik penyajian materi maupun pembahasan. Demi kesempurnaan Tugas Akhir ini, saran dan kritik yang sifatnya membangun sangat penulis harapkan. Semoga karya tulis ini bermanfaat bagi semua pembaca.

Semarang, Januari 2025

Dwi Adi Pangestika Putra Rihesta,SH,
NIM. 21302100017

DAFTAR ISI

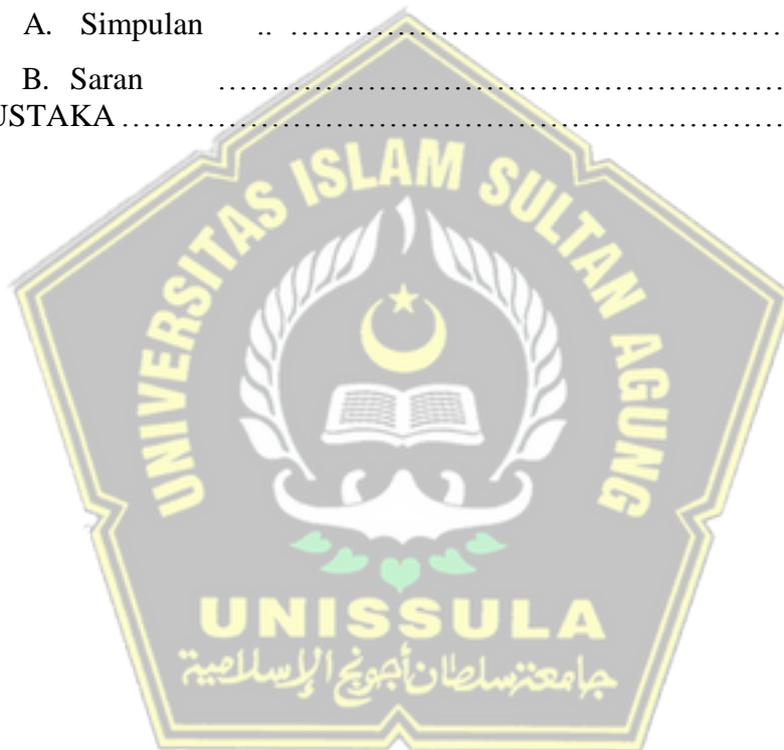
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN DAN MOTTO	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Kerangka Pemikiran	7
F. Metode Penelitian	17
1. Metode Pendekatan	17
2. Spesifikasi Penelitian	17
3. Jenis dan Sumber Data.....	18
4. Metode Pengumpulan Data.....	18
5. Teknik Penelitian Sampel.....	18
6. Metode Analisis Data.....	19
7. Metode Penyajian Data	20
G. Sistematika Penulisan Tesis.....	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A Tinjauan Umum Sertipikat	23
B Tinjauan tentang E sertipikat.....	28
C Tinjauan tentang Pemegang Hak Atas Tanah.....	48
D Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional.....	62

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A	Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).....	68
B	Jaminan Keamanan E-Sertipikat Yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Bentuk Kepemilikan Hak Atas Tanah	82

BAB IV PENUTUP

A.	Simpulan	99
B.	Saran	100
DAFTAR PUSTAKA		101



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah dasar kehidupan yang sangat penting. Di era modern ini, penemuan-penemuan ilmiah terus menunjukkan peran yang signifikan tanah dalam kehidupan. Informasi-informasi ini semakin memperkuat keyakinan manusia akan keberadaan tanah sebagai elemen utama dalam menjaga kelangsungan hidup.¹ Tanah memegang peran yang sangat penting, tidak hanya sebagai media untuk produksi, tetapi juga sebagai lokasi untuk tempat tinggal. Keberadaan tanah memiliki signifikansi yang besar, terutama di Indonesia di mana masih banyak penduduk yang belum memiliki akses ke tanah, dan persoalan terkait kepemilikan tanah seringkali menjadi sengketa yang harus diselesaikan di pengadilan. Aspek kendali atas tanah merupakan elemen kunci dalam politik agraria, di mana kepemilikan tanah memiliki peran sentral dalam membentuk kerangka sosial masyarakat. Tanah menjadi sumber daya utama dalam membangun masyarakat yang adil dan makmur.²

Negara harus merancang regulasi terkait kepemilikan dan pemanfaatan potensi tanah dengan mempertimbangkan aspek keadilan, dan secara obyektif menyadari bahwa tanah juga merupakan modal kunci dalam pembangunan negara industri. Menurut pemanfaatan tanah dalam konteks keadilan merujuk

¹ Salam, K. A. 2020. *Ilmu Tanah*. Lampung: Global Madani Press

² Aniscasary, S., and D. R. Ramasari. 2022. "Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021." *Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan* 2(1).

pada pengaturan akses masyarakat terhadap kepemilikan tanah sebagai sumber kehidupan manusia, mencakup aspek ekonomi, sosial, dan budaya. Isu mengenai kepemilikan tanah sering kali menjadi sumber konflik yang berlarut-larut antara individu dan entitas hukum. Sengketa mengenai tanah ini tampaknya tak pernah berakhir dan terus berlanjut, karena tanah merupakan sumber daya yang semakin penting seiring dengan penambahan penduduk, yang selalu meningkatkan permintaan akan tanah. Pembuktian adalah langkah-langkah yang dilakukan untuk mengajukan, menggunakan, atau membela alat-alat bukti dalam proses hukum yang berlaku. Tujuan utama dari pembuktian adalah mencapai keputusan yang jelas, pasti, tanpa keraguan, dan memiliki konsekuensi hukum.³

Mendemonstrasikan merupakan penyediaan landasan yang memadai bagi hakim yang menilai kasus tersebut untuk memastikan kebenaran peristiwa yang diajukan. Dalam membuktikan suatu kejadian, metode yang dapat diterapkan melibatkan penggunaan alat bukti. Alat bukti diartikan sebagai suatu yang digunakan untuk meyakinkan mengenai kebenaran suatu argumen atau posisi.⁴

Tingginya signifikansi kebutuhan manusia terhadap tanah menuntut keberadaan Sertipikat tanah sebagai landasan hukum yang kokoh, guna mencegah permasalahan terkait penggunaan tanah yang seringkali mengarah pada kasus perselisihan seperti pembebasan tanah, pengusuran, keberadaan Sertipikat ganda terkait hak atas tanah, serta masalah-masalah lain seperti

³ Jatmika, D. E. S., and E. C. Ayuningtyas. 2019. *Pemanfaatan Lahan Pekarangan Untuk Meningkatkan Gizi Keluarga*. Yogyakarta: KMedia

⁴ Subekti. 2003. *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.

ukuran tanah yang bermasalah, tumpang tindih, dan bahkan sedang dalam proses persidangan di Pengadilan. Registrasi tanah di seluruh Indonesia masih belum lengkap, sehingga informasi fisik dan yuridis mengenai setiap lahan belum sepenuhnya terdokumentasi. Keadaan ini memerlukan perhatian serius terutama dalam konteks permasalahan hukum yang terkait.

Sertipikat tanah yang dikeluarkan berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memiliki kekuatan pembuktian yang signifikan (sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c). Ini berarti bahwa kekuatan pembuktian Sertipikat tersebut tidak bersifat mutlak, tetapi cukup kuat. Selama data fisik dan data yuridis sesuai dengan informasi yang terdapat dalam Buku Tanah dan Surat Ukur, maka data tersebut dianggap sah, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya di Pengadilan. Dampaknya di Indonesia, Sertipikat tanah masih dapat dimodifikasi jika terdapat kekurangan dalam aspek hukum atau administrasi saat penerbitannya. Keputusan ini diambil untuk memberikan perlindungan hukum kepada individu yang memperoleh atau memiliki tanah dengan niat baik.⁵

Perkembangan menuju zaman digital telah menjadi tak terhindarkan. Di sektor Pertanahan, upaya modernisasi layanan pertanahan sedang dilakukan dengan menerapkan pelayanan berbasis elektronik, bahkan menuju produksi dokumen dalam bentuk elektronik. Pada tahun 2021, kebijakan terkait peluncuran Sertipikat Tanah Elektronik (STE) dimulai dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

⁵ Aniscasary, S., and D. R. Ramasari. 2022. "Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021." *Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan* 2(1)

No. 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Peraturan ini resmi ditandatangani oleh Menteri Agraria, Sofyan Djalil, pada tanggal 12 Januari 2021. Diharapkan bahwa kehadiran Sistem Titik Elektronik (STE) dapat memberikan kemudahan bagi para pemilik hak atas tanah, seperti akses mudah ke data pertanahan, membuktikan kepastian kepemilikan dan jenis hak, serta mengurangi risiko pemalsuan.⁶

Namun, seperti setiap inovasi, penerapan STE juga dihadapkan pada tantangan dan keraguan dari masyarakat. Beberapa keraguan tersebut termasuk aspek teknis dan hukum. Salah satu permasalahan teknis yang dihadapi adalah potensi risiko peretasan data dan pemalsuan Sertipikat elektronik oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Untuk mengatasi hal ini, perlu adanya sistem keamanan yang kuat dan terus menerus ditingkatkan agar data elektronik dan STE tetap aman dari ancaman kejahatan siber. Selain itu, pihak yang berwenang harus meningkatkan kesadaran dan edukasi kepada masyarakat tentang tata cara penggunaan STE yang aman dan benar.

Kemungkinan terjadinya kesalahan pengisian data atau data yang tidak akurat pada STE juga menjadi perhatian. Jika terdapat kesalahan tersebut, pihak yang berwenang perlu dapat melakukan perbaikan dan mengeluarkan edisi baru dari STE dengan penomoran berikutnya. Proses pembetulan dan perubahan data pada STE harus diatur dengan jelas dan transparan untuk menghindari potensi penyalahgunaan atau kesalahan dalam pelaksanaannya.

Meskipun terdapat kekhawatiran dari beberapa pihak terkait risiko peretasan

⁶ Sapardiyono, Sapardiyono, and Sukmo Pinuji. 2022. "Konsistensi Perlindungan Hukum Kepemilikan Dan Hak Atas Tanah Melalui Sertipikat Tanah Elektronik." *Widya Bhumi* 2(1):54–64. doi: 10.31292/wb.v2i1.19.

data dan ketidakakuratan data fisik pada STE, namun perubahan ini tetap menjadi langkah maju dalam modernisasi pelayanan pertanahan di Indonesia. Dengan pengembangan teknologi dan perkuatan sistem keamanan, diharapkan STE dapat menjadi sarana yang aman, andal, dan efisien dalam memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah.

Untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap STE, pemerintah dan lembaga terkait harus memastikan transparansi dan akuntabilitas dalam pelaksanaan dan pengelolaan STE. Pihak berwenang harus memberikan akses yang mudah dan terbuka untuk memeriksa data dan informasi pada STE, sehingga pemegang hak atas tanah dapat memastikan keakuratan dan keabsahan Sertipikat tersebut. Selain itu, penerapan STE harus didukung oleh teknologi yang canggih dan keamanan siber yang tinggi untuk mengatasi potensi risiko peretasan dan manipulasi data. Selain itu, peraturan hukum yang lebih jelas dan tegas diperlukan untuk memastikan keabsahan STE sebagai alat bukti yang sah di pengadilan. Sebagai solusi, kerjasama antara lembaga-lembaga terkait, ahli hukum, dan pihak swasta dalam mengembangkan STE menjadi suatu keharusan untuk menjaga kepercayaan masyarakat dan meningkatkan efektivitas sistem hukum yang ada.

Pakar Hukum Agraria Kurnia Warman menyajikan perspektif lain mengenai tantangan yang muncul seiring dengan pengenalan Sertipikat tanah elektronik, seperti dilaporkan oleh sumber yang dikutip kemungkinan masalah yang dapat timbul dari adopsi Sertipikat tanah elektronik adalah ketidakakuratan data fisik yang terdapat dalam surat ukur atau gambar situasi

yang menjadi lampiran pada setiap Sertipikat tersebut. Hal ini disebabkan oleh perbedaan tingkat akurasi alat ukur yang digunakan pada masa sebelumnya dengan alat ukur modern yang digunakan saat ini. Adanya perbedaan tersebut dapat menyebabkan ketidaksesuaian ukuran tanah yang tercantum dalam Sertipikat lama dengan Sertipikat model elektronik. Situasi ini menimbulkan kekhawatiran di kalangan masyarakat, terutama terkait potensi pelanggaran hukum terkait ketidakakuratan data atau serangan terhadap sistem elektronik. Masyarakat merasa khawatir bahwa Sertipikat cetak yang mereka miliki, yang sah secara resmi, dapat menjadi sumber konflik karena pendaftarannya dilakukan secara elektronik. Dengan adanya Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU-ITE), permasalahan muncul mengenai apakah bukti elektronik dianggap sebagai perluasan dari alat bukti yang sudah ada atau merupakan entitas hukum yang benar-benar baru. Perbedaan pandangan tentang status bukti elektronik mungkin timbul karena regulasi mengenai bukti baru, yang tidak hanya diatur dalam KUHAP dan HIR, tetapi juga dalam undang-undang sektoral lainnya. Kedudukan bukti elektronik dalam hukum menjadi pokok perdebatan, karena pengaturannya terdapat dalam undang-undang yang memiliki posisi setara. Berdasarkan dari uraian diatas, penelitian ini dipilih judul: Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Bentuk Kepemilikan Hak Atas Tanah.

B. Perumusan Masalah

Setelah mengungkapkan hal-hal di atas, maka penulis berkeinginan untuk meneliti, mempelajari serta membahas tentang Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Bentuk Kepemilikan Hak Atas Tanah. Adapun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)?
2. Bagaimana jaminan keamanan e-sertipikat yang diterbitkan oleh badan pertanahan nasional (BPN) sebagai bentuk kepemilikan hak atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian yang dilakukan tentu harus mempunyai tujuan dan manfaat yang ingin diperoleh dari hasil penelitian. Dalam merumuskan tujuan penelitian, penulis berpegang pada masalah yang telah dirumuskan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).
2. Untuk Mengetahui Jaminan keamanan e-sertipikat yang diterbitkan oleh badan pertanahan nasional (BPN) sebagai bentuk kepemilikan hak atas tanah.

D. Manfaat Penelitian

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

1. Manfaat Akademis

- a. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang didapat dalam perkuliahan dan membandingkannya dengan praktek di lapangan berkaitan dengan Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Bentuk Kepemilikan Hak Atas Tanah.
- b. Untuk mengetahui secara mendalam mengenai Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Bentuk Kepemilikan Hak Atas Tanah .

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan sumbangan pemikiran di bidang hukum pada umumnya dan pada khususnya tentang Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Bentuk Kepemilikan Hak Atas Tanah
- b. Untuk memberikan masukan dan informasi bagi masyarakat luas tentang Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Bentuk Kepemilikan Hak Atas Tanah

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.⁷ Menurut Soerjono Soekanto, kerangka konseptual adalah suatu kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan arti-arti yang berkaitan dengan istilah yang ingin diteliti, baik dalam penelitian normatif maupun empiris.⁸

Menghindari kemungkinan terjadinya perbedaan pengertian terhadap istilah-istilah yang digunakan oleh Peneliti, maka sebagai berikut disajikan konsepsi dan definisi operasional dari istilah-istilah tersebut. Konsepsional ini merupakan alat yang dipakai oleh hukum di samping yang lain-lain, seperti asas dan standar. Oleh karenanya untuk menjawab beberapa permasalahan dalam penelitian ini harus didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil dalam penelitian ini yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut, maka kerangka konseptual akan dijabarkan sebagai berikut :

⁷ Paulus Hadisoeparto, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, Semarang :Universitas Diponegoro, Hal. 18-19.

⁸ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Pers, Hal. 124

1. Sertipikat

Sertipikat menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat hak atas tanah membuktikan, bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas suatu bidang tanah dan surat ukur. Sertipikat yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut sertifikat sementara²⁶ yang baru dilengkapi gambar situasi sebagai petunjuk objek. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur atas tanah bersama dilengkapi dengan gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan, dan perselaan mengenai besarnya bagian hak atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama.

Sertipikat tanah wakaf adalah sertifikat hak milik atas tanah yang diwakafkan, yang dibubuhi catatan “wakaf” di belakang nomor hak milik yang bersangkutan. Dasar hukum kekuatan pembuktian sertipikat terdapat dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut :⁹

“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

⁹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Himpunan, Op.cit., hlm.32.

tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

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

2. Sertipikat Elektronik

Sertipikat Elektronik saat ini sudah menjadi bentuk dari kemajuan zaman dan teknologi dan untuk mengurangi jumlah angka sengketa dibidang pertanahan secara nasional dan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah demi terwujudnya tertib administrasi dibidang pertanahan secara nasional. Prosedur pendaftaran tanah secara elektronik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik dan dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan atas Tanah Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Sertipikat elektronik diharapkan akan efektif dalam pengelolaan pertanahan nasional yang dapat meminimalisir penggandaan Sertipikat, pemalsuan maupun transaksi ilegal pertanahan oleh mafia tanah dan juga mengurangi resiko kehilangan terbakar, kehujanan dan pencurian dokumen fisik.

Dalam hal ini antara Sertipikat analog dan Sertipikat elektronik memiliki perbedaan yang sangat signifikan mulai dari proses pendaftaran sampai proses penerbitan Sertipikat Elektronik terutama dalam hak dibubuhkannya paraf yang terdapat pada Sertipikat Elektronik menggunakan paraf secara Elektronik sesuai dengan ketentuan pasal 1 ayat (5) tentang pengertian Tanda Tangan Elektronik yakni yang merupakan paraf elektronik yaitu informasi elektronik yang terlekat serta berhubungan dengan informasi lainnya secara elektronik serta difungsikan sebagai media untuk melakukan konfirmasi serta pengesahan.

3. Pemegang Hak Atas Tanah

Pengertian hak milik atas tanah, maka perlu dipahami terlebih dahulu mengenai pengertian hak atas tanah terlebih dahulu. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dan tanah yang dihakinya.¹⁰ Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Sedangkan kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan

¹⁰ Soedikno Mertokusumo, Hukum dan Politik Agraria, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, 1988 hlm. 4

4. Badan Pertanahan Nasional

Pada era 1960 sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Badan Pertanahan Nasional mengalami beberapa kali pergantian penguasaan dalam hal ini kelembagaan, tentunya masalah tersebut berpengaruh pada proses pengambilan kebijakan. 19 Ketika dalam kementerian agraria sebuah kebijakan diproses dan ditindaklanjuti dari struktur Pimpinan Pusat, namun ketika dalam Departemen Dalam Negeri hanya melalui Dirjen Agraria. Disamping itu secara kelembagaan Badan Pertanahan Nasional mengalami perubahan struktur kelembagaan yang rentan waktunya sangat pendek.¹¹ Untuk mengetahui perubahan tersebut di bawah ini adalah sejarah kelembagaan Badan Pertanahan Nasional.

F. Kerangka Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral

¹¹ Tim Fokusmedia, 2012, *Badan Pertanahan Nasional*, Fokus Media, Bandung, Hal 15

adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.¹²

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan. Dengan hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehinggabenturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin. Pengertian terminologi hukum dalam Bahasa Indonesia menurut KBI adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa ataupun pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan

¹² Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal 53

hidup masyarakat, patokan atau kaidah tentang peristiwa alam tertentu, keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan, atau vonis¹³.

Pendapat mengenai pengertian untuk memahami arti hukum yang dinyatakan oleh Dr. O. Notohamidjojo, SH Hukum ialah keseluruhan peraturan yang tertulis dan tidak tertulis yang biasanya bersifat memaksa untuk kelakuan manusia dalam masyarakat negara serta antara negara yang berorientasi pada dua asas, yaitu keadilan dan daya guna, demi tata dan damai dalam masyarakat.

Menurut Prof. Mahadi, SH pengertian hukum seperangkat norma yang mengatur laku manusia dalam masyarakat. Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum.

2. Teori Kelembagaan (*Institutional Theory*)

Scot dalam Hessels dan Terjesen menyatakan bahwa kelembagaan merupakan struktur sosial yang telah mencapai ketahanan tertinggi dan terdiri dari budaya kognitif, normatif, dan regulatif yang sarat dengan perubahan. Elemen-elemen ini secara bersamaan mempengaruhi kegiatan dan sumber daya untuk memberikan stabilitas dan makna bagi

¹³ Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan pengembangan Bahasa, 1991 *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi kedua, cet. 1, (Jakarta: Balai Pustaka,) Hal 595

kehidupan sosial. Dalam upaya memberikan stabilitas ini maka sebuah lembaga perlu memperhatikan unsur-unsur seperti rules, norms, cultural benefit, peran dan sumber daya material. Hal inilah yang dapat membentuk komitmen organisasi dalam memberikan stabilitas melalui berbagai kebijakan dan program yang ada. Teori kelembagaan menggambarkan hubungan antara organisasi dengan lingkungannya; tentang bagaimana dan mengapa organisasi menjalankan sebuah struktur dan proses serta bagaimana konsekuensi dari proses kelembagaan yang dijalankan tersebut.¹⁴

Scott dalam Villadsen menyatakan bahwa teori ini dapat digunakan untuk menjelaskan peran dan pengambilan keputusan dalam organisasi bahwa struktur, proses dan peran organisasi seringkali dipengaruhi oleh keyakinan dan aturan yang dianut oleh lingkungan organisasi.¹⁵ Misalnya organisasi yang berorientasi pada Scot dalam Hessels dan Terjesen menyatakan bahwa kelembagaan merupakan struktur sosial yang telah mencapai ketahanan tertinggi dan terdiri dari budaya kognitif, normatif, dan regulatif yang sarat dengan perubahan. Elemen-elemen ini secara bersama-sama mempengaruhi kegiatan dan sumber daya untuk memberikan stabilitas dan makna bagi kehidupan sosial. Dalam upaya memberikan stabilitas ini maka sebuah lembaga perlu memperhatikan unsur-unsur seperti rules, norms, cultural benefit, peran dan sumber daya material. Hal inilah yang dapat membentuk komitmen

¹⁴ Scott Davidson. 1994, *Hak-hak asasi manusia*. Graffiti, Jakarta.

¹⁵ Scott Davidson. 1994, *Hak-hak asasi manusia*. Graffiti, Jakarta.

organisasi dalam memberikan stabilitas melalui berbagai kebijakan dan program yang ada. Teori kelembagaan menggambarkan hubungan antara organisasi dengan lingkungannya; tentang bagaimana dan mengapa organisasi menjalankan sebuah struktur dan proses serta bagaimana konsekuensi dari proses kelembagaan yang dijalankan tersebut.

Scott dalam Villadsen menyatakan bahwa teori ini dapat digunakan untuk menjelaskan peran dan pengambilan keputusan dalam organisasi bahwa struktur, proses dan peran organisasi seringkali dipengaruhi oleh keyakinan dan aturan yang dianut oleh lingkungan organisasi. Misalnya organisasi yang berorientasi pada menyesuaikan diri pada harapan eksternal atau social Secara tidak langsung, kemauan organisasi tersebut telah menggambarkan kuatnya komitmen organisasi tersebut. Misalnya, jika masyarakat mengharapkan untuk menegakkan kesetaraan gender dalam seluruh aspek pembangunan maka idelnya organisasi harus mewujudkan hal tersebut demi kepentingan legitimasinya di mata masyarakat.

F. Metode Penelitian

Suatu metode ilmiah dapat dipercaya apabila disusun dengan mempergunakan suatu metode yang tepat. Penelitian adalah merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam

suatu kerangka tertentu¹⁶. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode–metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan penelitian hukum pendekatan yuridis Sosiologis, yaitu pendekatan penelitian yang mempelajari pengaruh masyarakat terhadap hukum, sejauh mana gejala-gejala yang ada dalam masyarakat itu dapat memengaruhi hukum dan sebaliknya serta bertolak dari paradigma ilmu empiris..¹⁷

2. Metode Pendekatan

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan kualitatif yakni sebuah cara atau metode penelitian yang lebih menekankan analisa atau deskriptif. Dalam sebuah proses penelitian kualitatif hal hal yang bersifat perspektif subjek lebih ditonjolkan dan andasan teori dimanfaatkan oleh peneliti sebagai pemandu, agar proses penelitian sesuai dengan fakta yang ditemui di lapangan ketika melakukan penelitian., berupa wawancara kepada BPN untuk mencari hubungan (*korelasi*) antara berbagai gejala atau variabel sebagai alat pengumpul datanya terdiri dari studi dokumen, pengamatan (*observasi*), dan wawancara (*interview*).¹⁸ Meneliti tentang Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-

¹⁶ Soerjono Soekanto, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta; Raja Grafindo Persada, Hal. 275.

¹⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada,.) Hal. 13.

¹⁸ Bambang Sunggono, 2006, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali pers, Jakarta, Hal.75

Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Bentuk Kepemilikan Hak Atas Tanah

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data penelitian ini berasal dari :

a. Sumber data Primer

Sumber data primer merupakan sejumlah keterangan dan fakta yang secara langsung diperoleh selama penelitian, yaitu data yang didapat dari kegiatan penelitian tentang Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Bentuk Kepemilikan Hak Atas Tanah.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder ini diperoleh tidak secara langsung dari yang memberikan atau informasi, akan tetapi sumber data ini diperoleh melalui studi kepustakaan yang merupakan suatu studi yang digunakan dalam mengumpulkan informasi dan data dengan bantuan berbagai macam material yang ada di perpustakaan seperti dokumen, buku, majalah, kisah-kisah sejarah yang meliputi buku-buku yang berkaitan dengan Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Bentuk Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Konsepsi Kepastian Hukum serta catatan diskusi, kuliah maupun wawancara dengan para pihak yang memiliki keterkaitan atau

pengetahuan terkait obyek penelitian.¹⁹ Beberapa data menggunakan bahan hukum yaitu sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan berupa Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Bentuk Kepemilikan Hak Atas Tanah.²⁰

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat di lakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam sehingga adanya penguatan atas dasar hukum mengasilkan analisa hukum yang baik.²¹

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

¹⁹ Maman, Rahman, 1999, *Strategi dan Langkah-Langkah Penelitian*, Semarang : IKIP Semarang Press.

²⁰ Soerjono Suekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia-UI Press cetakan ke-3 tahun 1984, Hal 141

²¹ Soerjono Suekanto, dan Sri Mamudi , *penelitian hukum normative suatu tinjauan singkat*, Penerbit (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), Hal.23

4. Metode Pengumpulan data

Untuk mengumpulkan data dari sumber data primer, maka penulis akan menggunakan metode pengumpulan data yaitu dengan jalan mempelajari buku-buku kepustakaan, dan untuk memperoleh data sekunder dilakukan dengan cara mempelajari, membaca, mengutip dari buku-buku literatur, internet dan Peraturan Undang-Undang Republik Indonesia berkaitan dalam Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Bentuk Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Konsepsi Kepastian Hukum yang ada hubungannya dengan tesis

5. Metode Analisis Data

Metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Analisa Data Kualitatif yang terdiri dari alur kegiatan setelah kegiatan pengumpulan data mengenai Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Bentuk Kepemilikan Hak Atas Tanah. Setelah itu dilakukan sebuah analisis, guna melakukan pemusatan perhatian yang mempertegas, penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data kasar yang diperoleh dari studi pustaka, serta membuang hal yang tidak penting dan mengatur sedemikian rupa sehingga kesimpulan akhir dapat dilakukan.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan dalam penelitian ini bertujuan agar lebih memudahkan dalam memahami penulisan tesis ini secara keseluruhan. Sistematika penulisannya sebagai berikut:

BAB. I. PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pendahuluan yang memuat latar belakang penulisan. Dari uraian latar belakang ditarik suatu pokok permasalahan dan ruang lingkupnya, tujuan dan kegunaan dari penulisan, kerangka teoritis dan konseptual serta menguraikan tentang sistematika penulisan.

BAB. II. TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan tentang pengantar pemahaman pada pengertian-pengertian umum serta pokok bahasan. Dalam uraian bab ini lebih bersifat teoritis yang nantinya digunakan sebagai bahan studi perbandingan antara teori yang berlaku dengan kenyataannya yang berlaku dalam praktek.

BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan pembahasan tentang berbagai hal yang terkait langsung dengan pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu

- A. Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- B. Jaminan keamanan e-sertipikat yang diterbitkan oleh badan pertanahan nasional (BPN) sebagai bentuk kepemilikan hak atas tanah.

BAB IV. PENUTUP

Bab ini berisi tentang hasil akhir dari pokok permasalahan yang diteliti berupa kesimpulan dan saran dari hasil penelitian terhadap permasalahan yang telah dibahas.

DAFTAR PUSTAKA



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Sertipikat

Sertipikat menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat hak atas tanah membuktikan, bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas suatu bidang tanah dan surat ukur. Sertipikat yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut sertifikat sementara²⁶ yang baru dilengkapi gambar situasi sebagai petunjuk objek. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur atas tanah bersama dilengkapi dengan gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan, dan perselaan mengenai besarnya bagian hak atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama.

Sertipikat tanah wakaf adalah sertifikat hak milik atas tanah yang diwakafkan, yang dibubuhi catatan “wakaf” di belakang nomor hak milik yang bersangkutan. Dasar hukum kekuatan pembuktian sertipikat terdapat

dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut :²²

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Menurut penjelasan pasal tersebut, sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

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

²² Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Himpunan, Op.cit., hlm.32.

Sistem publikasi yang dianut dalam pendaftaran di Indonesia adalah sistem publikasi negatif bertendensi positif. Sistem ini dipilih karena karakter hukum tanah Indonesia yang bersifat komunal dalam arti tanah selain dapat dimiliki secara perseorangan namun peruntukannya tetap harus berfungsi sosial dalam arti seseorang harus benar-benar mengusahakan tanahnya sesuai dengan peruntukan dan penggunaan tersebut tidak boleh merugikan orang lain. Pemerintah melalui Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mulai menerapkan bahwa sertifikat tanah yang telah terbit selama 5 tahun merupakan alat pembuktian yang kuat. Sejalan dengan itu, menurut Urip Santoso, bahwa sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:²³

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

²³ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, cet,2, Jakarta,kencana, 2010, hlm.261.

Dalam hal ini, menurut penulis bahwa kriteria-kriteria yang harus di penuhi agar sertipikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat selain sebagaimana yang telah di uraikan diatas adalah bahwa dalam proses penerbitan sertifikat tersebut harus melalui prosedur ketentuan peraturan perundang-perundangan yang berlaku. Ketentuan peraturanperaturan perundangan yang di maksud yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Peraturan menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertipikat hak milik atas tanah dibuat oleh pemegang hak yang beritikad baik, sertipikat hak milik atas tanah diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan obyek tanah dikuasai serta dikerjakan secara nyata secara terus menerus lebih dari 5 tahun.

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, 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 sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.²⁴

Apabila ditinjau dari pengertian sertifikat itu sendiri maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu.

Sertifikat 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. Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya.

Selain pengertian sertifikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian sertifikat yang diberikan oleh para

²⁴ Adrian Sutedi, 2012, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hlm. 86

sarjana. Salah satunya adalah K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.²⁵

Dari pengertian di atas penulis berpendapat bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Dari uraian di atas, maka sertifikat 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 sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertifikat sebagai akta otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat 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

²⁵ Irawan Soerodjo, 2002, Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia, Aekola Surabaya, Surabaya., hlm 86

sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) 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 surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak Pihak ketiga (yang beriktikad baik) yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut tidak mendapat perlindungan, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.

Tujuan dari diterbitkannya sertifikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertifikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertifikat 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.²⁶

B. Tinjauan tentang E-Sertipikat (Sertipikat Elektronik)

1. Wewenang Penerbitan Sertipikat

kewenangan Negara dalam mengurus hal-hal yang berkaitan dengan pertanhan diatur didalam peraturan perundang-undangan.

²⁶ Jimmy Joses Sembiring, 2010, Paduan Mengurus Sertifikat Tanah, Visi Media, Jakarta, Hlm. 43

kewenangan dari Negara melalui hak menguasai negaranya untuk mengatur guna kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah yang diatur dalam UUPA pasal 2 ayat 2 yakni :

- a. mengelola dan melaksanakan persediaan dan pemeliharaan bumi , penggunaan, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. mengatur dan menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. mengatur dan menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Menurut Boedi Harsono Negara mempunyai kewenangan dan tugas dibidang hukum publik lain, yaitu :²⁷

- a. Mengelola dan melaksanakan persediaan alat bukti terhadap perbuatan-perbuatan dan hubungan-hubungan hukum yang sesuai dengan pasal 2 ayat
- b. UUPA dengan melaksanakan pendaftaran tanah yang mencakup wilayah Negara yang pengaturannya terdapat dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.
- c. Mengatur pelaksanaan system informasi pertanahan dan pengadaan data pertanahan yang mencakup data yuridis dan data fisik sekaligus data peruntukan, penggunaan dan persediaan kemampuan

²⁷ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, Hal 49.

serta nilai tanah yang dibutuhkan terhadap pelaksanaan pembangunan untuk negara dan masyarakat.

d. Mengatur penyelesaian permasalahan tanah baik yang bersifat perdata atau tata usaha negara.

e. Mengatur dan menetapkan lembaga-lembaga pelaksanaan tugas tersebut baik pada tingkat pemerintah daerah maupun pusat, sekaligus mempersiapkan sumber daya manusia yang kompeten melalui penyelenggaraan pendidikan dan pelatihan profesional kewenangan Negara dalam bidang pertanahan dalam hal penerbitan dan hal penyelesaian sengketa dalam pembatalan Sertipikat yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, yang pelaksanaan pendaftaran tanah diserahkan oleh badan/pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Ketentuan selanjutnya

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah dijelaskan bahwa Kewenangan penerbitan Sertipikat oleh Badan Pertanahan Nasional terhadap pemegang hak atas tanah sesuai dengan pasal 31 Badan Pertanahan Nasional berwenang dalam penerbitan Sertipikat atas permohonan pihak yang bersangkutan atau yang mengajukan permohonan penerbitan Sertipikat dengan ketentuan bahwa Sertipikat tersebut dapat diterbitkan ketika sudah sesuai dengan data yuridis dan data fisik yang sudah yang telah didaftarkan dalam buku tanah sesuai dengan pasal 30 ayat 1.

Secara prosedur setelah diterbitkannya Sertipikat lalu pejabat Badan Pertanahan Nasional wajib memberikan Sertipikat kepada orang yang namanya terdapat dalam buku tanah sebagai pemegang hak atau kepada orang lain yang di kuasai olehnya. Selain kewenangan penerbitan Sertipikat Badan Pertanahan Nasional juga mempunyai kewenangan pembatalan penerbitan Sertipikat apabila terdapat catatan dalam buku tanah yang menyangkut data fisik dan data yuridis sampai catatan tersebut dihapus.

Penerbitan suatu Sertipikat hak milik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Pasal 3 Yakni Kepala Kantor Pertanahan memberi putusan bahwa :

- a) pemberian hak milik untuk orang perorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi)
- b) pemberian hak milik untuk orang perorangan atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi)
- c) pemberian hak milik terhadap badan hukum keagamaan dan social yang telah ditetapkan berdasarkan peraturan pemerintah nomor 38 tahun 1963 tentang penunjukan badan hukum yang bisa

mempunyai hak milik atas tanah, atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi)
d) pemberian hak milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:

1. transmigrasi
2. redistribusi tanah
3. konsolidasi tanah
4. program yang dibiayai oleh APBN dan APBD
5. pendaftaran tanah yang bersifat strategis dan massal.

Badan Pertanahan Nasional yang berwenang dan bertugas menerbitkan Sertipikat hak milik atas tanah yang tanahnya sesuai dengan pasal 3 dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional dikarenakan Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan Sertipikat. dilaksanakannya pemberian wewenang dan tugas dalam pemberian hak tersebut bertujuan untuk hal yang menjadi keperluan Badan Pertanahan Nasional dibidang pertanahan lebih spesifik tentang penerbitan Sertipikat sesuai dengan jenisnya yang sudah dijelaskan diatas. Badan Pertanahan Nasional dalam memberikan suatu Sertipikat yang menjadi kewenangan di kantor wilayah (Kanwil) mempunyai wewenang sendiri yang berhubungan dengan spesifikasi tanah dalam pasal 7 yakni Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi memberi putusan bahwa :

- a) pemberian hak milik untuk orang perorangan atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter) dan tidak lebih luas batas maksimum kepemilikan tanah pertanian perorangan.
- b) pemberian hak milik orang perorangan atas tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi)
- c) pemberian hak milik untuk badan hukum keagamaan dan sosial yang telah ditetapkan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan Hukum yang bisa mempunyai hak milik atas tanah, tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 150.000 M²(seratus lima puluh ribu meter persegi).

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kabupaten mempunyai wewenang dan tugasnya masing-masing dalam menerbitkan Sertipikat sesuai dengan spesifikasi tanah yang telah dijelaskan pada pasal 3 dan pasal 7 dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 3013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran.

2. Prosedur Penerbitan Sertipikat

a) Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Penerbitan Sertipikat tanah menurut Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

- 1) Sertipikat diberikan agar keperluan pemegang hak yang bersangkutan dengan data fisik dan data yuridis yang sudah didaftar dalam buku tanah sesuai dengan pasal 30 ayat 1.
- 2) apabila didalam buku tanah terdapat catatan sesuai dengan pasal 30 ayat 1 hurub (b) yang berhubungan dengan data yuridis, atau catatan sesuai dengan pasal 30 ayat 1 huruf (c),(d),dan (e) yang berhubungan dengan data fisik maupun data yuridis penerbitan Sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
- 3) Sertipikat hanya dapat diberikan kepada pihak yang namanya tertera dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasai olehnya.
- 4) mengenai hak milik atas tanah atas satuan rumah susun kepemilikan bersama dengan beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu Sertipikat, yang diterima oleh salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.
- 5) mengenai hak milik atas tanah atas satuan rumah susun kepemilikan bersama sesuai pada ayat 4 dapat diterbitkannya Sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk

diserahkan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang menyebut nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersdama tersebut.

- 6) bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan Sertipikat ditetapkan oleh menteri.

Pasal 32 :

- 1) Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang memuat didalamnya. selama data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah tersebut.
- 2) Terkait suatu bidang tanah yang telah diterbitkan Sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang mendapat tanah tersebut dengan itikad baik dan dapat menguasainya, kemudian pihak lain yang mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut penyelenggaraan hal tersebut jika dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya Sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional yang berkaitan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penerbitan Sertipikat.

Dalam mengurus Sertipikat harus melewati 3 tahap sebagai berikut:

1. Tahap I : Permohonan Hak

Permohonan Sertipikat hak milik atas tanah dibagi menjadi 4 bagian golongan dan diharuskan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a) Penerima hak, yakni para penerima hak atas tanah berdasarkan surat keputusan pemberian hak yang dikeluarkan pemerintah yang dalam hal ini Direktur Jenderal Agraria atau pejabat yang telah dipilih.
- b) Para ahli waris, yaitu mereka yang menerima warisan tanah, baik tanah bekas milik adat ataupun hak-hak lain

2. Tahap II : Pengukuran dan Pendaftaran Hak

Dalam hal keperluan pelaksanaan tata usaha pendaftaran tanah digunakan 4 macam daftar yakni :

- a) Daftar Tanah
- b) Daftar Buku Tanah
- c) Daftar Surat Ukur
- d) Daftar Nama

3. Tahap III: Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Terdapat 2 jenis sistem Sertipikat tanah yakni tanah Negara dan tanah adat atau tanah perorangan. Kelengkapan dokumen untuk tanah Negara :

- a. KTP asli dan fotocopy yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
- b. Kartu Keluarga
- c. Bukti pembayaran pajak bumi bangunan (PBB) tahun berjalan
- d. Kartu kavling
- e. Advis planning
- f. Izin mendirikan bangunan (IMB)
- g. Akta jual beli
- h. surat bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB)
- i. Pajak penghasilan

Selesai mengurus dokumen di kelurahan setempat, kemudian dilanjutkan ke kantor pertanahan. adapun, tahapannya sebagai berikut:

1) Mengajukan permohonan Sertipikat

Melampirkan dokumen-dokumen yang diurus dikelurahan dan dilengkapi dengan syarat formal, yakni fotocopy KTP dan KK pemohon, fotocopy PBB tahun berjalan, dan dokumen-dokumen yang diatur dalam undang-undang.

2) Pengukuran ke Lokasi

Pengukuran ini dilaksanakan setelah berkas permohonan lengkap dan pemohon menerima tanda terima

dokumen dari kantor pertanahan. pengukuran dilakukan oleh petugas dengan menunjukkan batas-batas oleh pemohon.

3) Pengesahan surat ukur

Hasil pengukuran dilokasi akan cetak di Badan Pertanahan Nasional dan dibayarkan pada saat surat ukur selesai, yakni pada saat luas tanah yang dimohon telah diketahui secara pasti.

4) Pendaftaran SK

Hak untuk diterbitkan Sertipikat SK, selanjutnya prosesnya dengan penerbitan Sertipikat pada subseksi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI)

5) Pengambilan Sertipikat

Pengambilan Sertipikat dilakukan diloket pengambilan lamanya waktu pengurusan Sertipikat tidak bias dipastikan, terdapat banyak faktor yang menentukan, namun dapat diambil sekitar 6 bulan dengan catatan bahwa tidak ada persyaratan yang kurang.

- b) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

Sertipikat Elektronik saat ini sudah menjadi bentuk dari kemajuan zaman dan teknologi dan untuk mengurangi jumlah

angka sengketa dibidang pertanahan secara nasional dan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah demi terwujudnya tertib administrasi dibidang pertanahan secara nasional. Prosedur pendaftaran tanah secara elektronik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik dan dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan atas Tanah Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Sertipikat elektronik diharapkan akan efektif dalam pengelolaan pertanahan nasional yang dapat meminimalisir penggandaan Sertipikat, pemalsuan maupun transaksi ilegal pertanahan oleh mafia tanah dan juga mengurangi resiko kehilangan terbakar, kehujanan dan pencurian dokumen fisik.

Dalam hal ini antara Sertipikat analog dan Sertipikat elektronik memiliki perbedaan yang sangat signifikan mulai dari proses pendaftaran sampai proses penerbitan Sertipikat Elektronik terutama dalam hak dibubuhkannya paraf yang terdapat pada Sertipikat Elektronik menggunakan paraf secara Elektronik sesuai dengan ketentuan pasal 1 ayat (5) tentang pengertian Tanda Tangan Elektronik yakni yang merupakan paraf elektronik yaitu informasi elektronik yang terlekat serta berhubungan dengan informasi lainnya secara elektronik serta difungsikan sebagai media untuk melakukan konfirmasi serta pengesahan. Dengan

demikian ada beberapa prosedur pendaftaran tanah dan prosedur penerbitan Sertipikat elektronik antara lain sebagai berikut:

1) Penerbitan Sertipikat Elektronik dilakukan dengan pendaftaran pertama kali.

Proses pelaksanaan pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertipikat elektronik untuk tanah yang belum terdaftar atau untuk pendaftaran yang pertama kalinya yang dijelaskan sebagai berikut:

a. Masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya untuk pertama kalinya untuk mendapatkan Sertipikat elektronik harus menuju ke loket pendaftaran di kantor pertanahan atau pihak yang berwenang yang diberikan amanat oleh Undang-Undang untuk melakukan pendataan dengan syarat yang harus di penuhi adalah dengan membawa KTP elektronik gunanya untuk mencocokkan dengan bukti kepemilikan awal karena tanah yang di daftarkan belum memiliki Sertipikat dan harus sudah melakukan verifikasi pembayaran sampai pendaftaran sehingga tahapan selanjutnya masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya harus memiliki email dalam hal ini email akan berguna ketika semua proses sudah selesai dan hasil akhir dalam bentuk Sertipikat elektronik akan di kirim ke email pemohon.

- b. Pengukuran kegiatan yang dilakukan oleh panitia pelaksana pendaftaran tanah yang dalam hal ini adalah pihak yang diberikan wewenang oleh pemerintah sesuai dengan perintah undang-undang yaitu kantor pertanahan kabupaten kota se-Indonesia dengan cara turun langsung ke lapangan memeriksa dan melakukan pengukuran tentang luas jumlah tanah tersebut sehingga akan di dapatkan sebuah angka yang valid.
- c. Pemetaan adalah melakukan pengecekan setelah mendapatkan angka yang valid dalam proses pengukuran barulah dilakukan pemetaan tentang lokasi tanah tersebut baik menggunakan peta daerah tersebut atau melakukan pemetaan dengan menggunakan citra satelit guna mendapatkan jumlah dan lokasi yang sesuai dan benar.
- d. Peta bidang Elektronik setelah melakukan pengukuran dan pemetaan di dapatkanlah sebuah hasil baik dari segi angka jumlah luas dan lokasi tanah sehingga dapat di buatkan peta bidang tanah Elektronik yang di dalamnya tertera informasi mengenai tanah tersebut.
- e. Pengumpulan data yuridis adalah data hasil dari semua proses yang sudah dilakukan diatas di kumpulkan atau dalam bentuk data yuridis karna ini merupakan pendafran tanah untuk pertamakalnya bagi tanah yang belum memilki Sertipikat

maka data yuridisnyalah yang di kumpulkan atau di himpun terlebih dahulu.

- f. Pengolahan data adalah proses pervalidasian data yuridis yang sudah di kumpulkan sehingga panitia pelaksana dapat melakukan pengolahan data tersebut.
- g. Panitia pelaksana yang memiliki tugas dan kewajiban melakukan megolah data tersebut haruslah yang berkompeten dan cepat dalam melakukan pendataan.
- h. Keputusan Hak (SK Hak) atau pengesahan setelah panitia melakukan pengolah data dan sebagainya barulah dikeluarkan SK hak pengesahan atas tanah yang di daftarkan tersebut.
- i. Email pemohon dan upload bukti pembayaran SK tersebut di keluarkan apabila masyarakat mengupload bukti pembayaran yang nantinya pesannya akan dikirim oleh pantia pendafran tanah ke Email pemohon dan pemohon wajib mengirim bukti tersebut.
- j. Surat ukur dan penerbitan Sertipikat Elektronik setelah memilki bukti sudah melakukan registrasi dan membayar biaya administrasi dengan jumlah yang di tetapkan oleh panitia pelaksana maka surat ukur sebagai bukti jumlah tanah dan Sertipikat Elektronik sebagai bukti penguasaan hak atas tanah dapat di cek di dalam Email yang sudah di kirim oleh

panitia pelaksana. Adapun ketika masyarakat ingin mendaftarkan tanahnya ke kantor badan pertanahan nasional syarat-syarat yang harus dibawa untuk mengubah atau mendaftarkan tanah untuk mendapatkan Sertipikat Elektronik:

1. memiliki email
2. gambar ukur
3. peta bidang tanah atau peta ruang
4. surat ukur
5. gambar denah satuan rumah susun atau surat ukur ruang
6. dokumen lain hasil pengumpulan dan pengelolaan data fisik.

Setelah melakukan pendaftaran secara Elektronik kemudian panitia pendaftaran tanah mewajibkan masyarakat untuk memiliki atau membuat Email terlebih dahulu ketika sudah memiliki atau membuat barulah hasil dari syarat-syarat yang sudah dibuat tadi seperti gambar ukur peta bidang tanah dan surat ukur sampai hasil pengolahan dokumen fisiknya di rubah dalam bentuk softfile, kemudian di daftarkan kembali oleh pemohon ketika sudah mendapatkan semuanya melalui Email yang di kirimkan oleh panitia pendaftaran tanah jika dirasa sesuai maka pemohon dapat meminta nomor identitas bidang tanah bagi tanah yang baru pertama kali di daftarkan

yang harus di pahami adalah nomor identitasnya yang akan pemohon terima terdiri dari dua digit pertama kode provinsi dan dua digit kode kabupaten kota sesuai dengan ketentuan pasal 9 ayat (3) Permen ATR/BPN Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik barulah ketika semua di rasa sudah valid maka pemohon dapat melakukan konfirmasi ke kantor badan pertanahan nasional sehingga panitia dapat segera mengeluarkan Sertipikat dalam bentuk Elektronik akan tetapi yang harus di ketahui bahwa pengantian Seritifikat tanah menjadi Elektronik merupakan alternatif ke 2 yang di tawarkan pemerintah selain pendafrtan tanah secara sporadik atau analog.

2) Penerbitan Sertipikat Elektronik melalui Alih Media

Penerbitan Sertipikat Elektronik melalui alih media yang dapat melakukannya adalah pemegang hak yang dalam hal ini adalah masyarakat yang ingin mengalih mediakan data-data dalam Sertipikat analog menjadi Sertipikat Elektronik baik data fisik dan data yuridisnya untuk proses yang harus di laksanakan ketika masyarakat ingin melakukan pendaftaran Sertipikat tanah analog menjadi Sertipikat tanah Elektronik adapun caranya sebagai berikut:

- a. Pemilik tanah yang mengganti Sertipikat tanahnya menjadi elektronik harus memiliki atau menggunakan KTP Elektronik.
- b. Pemilik atau pemegang hak wajib memiliki Email.
- c. Data pendaftaran tanah dan alih media harus valid.

Setelah pemilik hak merasa datanya sudah lengkap maka dapat dilakukan registrasi alih media dan bisa membawa Sertipikat tanah yang analog ke kantor badan pertanahan nasional untuk disimpan dan disatukan dengan warkah tanah yang ada sehingga proses alih media dapat dilakukan akan tetapi hal bisa dilakukan bisa tidak terkait pengumpulan Sertipikat tanah yang analog barulah Setelah itu semua dilakukan, panitia melakukan verifikasi data yuridis spasial dan pemilik hak jika telah sesuai maka hasilnya berupa Sertipikat Elektronik akan di kirim ke Email pemilik hak yang telah di berikan ke panitia pendaftaran sebelumnya. Untuk mengetahui apa saja persyaratan yang harus dibawa adalah sebagai berikut :

- a. Pemilik hak harus memiliki Email.
- b. Pemegang hak harus memiliki dan menggunakan KTP Elektronik.
- c. Membawa bukti fisik berupa Sertipikat analog.
- d. Melakukan pengesahan melalui tanda tangan Elektronik.

3) Penerbitan Sertipikat Elektronik dalam rangka layanan pemeliharaan data

Penerbitan dalam rangka pemeliharaan data adalah digunakan ketika masyarakat pemegang hak ingin mengganti Sertipikat yang dikuasai menjadi Sertipikat elektronik sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Permen ATR/BPN No. 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Sertipikat Elektronik merupakan alternatif ke 2 dari pendaftaran tanah secara sporadik dan sistematis atau dengan kata lain pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertipikat analog guna mendapatkan kepastian hukum dibidang pertanahan secara nasional sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendafrtan tanah dan saat ini selain pendaftaran tanah secara sporadik dan sistematis pemerintah kembali mengeluarkan Peraturan Menteri tata ruang kepala badan pertanahan nasional nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat tanah Elektronik adapun pelaksanaan untuk mengganti Sertipikat analog menjadi Sertipikat Elektronik di jelaskan sebagai berikut :

- a. Datang ke kantor badan pertanahan nasional kabupaten kota.
- b. Membawa Sertipikat analog untuk di daftarkan kepada panitia pelaksana.
- c. Panitia melakukan validasi baik data fisik dan data yuridis.

- d. Jika sudah cocok langkah selanjutnya adalah proses pendaftaran atau pengantian Sertipikat analog ke Sertipikat Elektronik dilakukan dalam menu pelayanan pemeliharaan data pada kantor badan pertanahan dan juga dalam link atau situs yang resmi di keluarkan oleh BPN (badan pertanahan nasional) kabupaten kota se- Indonesia atau dapat datang ke kantor BPN langsung.
- e. Pemohon harus memiliki Email karna hasil penerbitan Sertipikat dalam bentuk Elektronik akan langsung dikirim ke Email pemohon.
- f. Output dari hasil pendaftaran Sertipikat analog setelah semua dilakukan secara Elektronik maka akan di berikan Sertipikat dalam bentuk Elektronik.

Dalam melakukan pemeliharaan data pemerintah memberikan kemudahan ketika masyarakat ingin melakukan pendaftaran tanah atau merubah Sertipikat yang analog menjadi Sertipikat Elektronik setelah melihat penjelasan dan bagan diatas maka ada beberapa syarat yang harus di bawa atau di kumpulkan sebelum melakuan Pendaftaran tanah atau mengubah Sertipikat menjadi Elektronik sebagai berikut :

- a. Pemohon harus memiliki Email
- b. Memiliki bukti atau data fisik sampai data yuridis
- c. Memiliki KTP Elektronik

- d. Bersedia melakukan Pendaftaran atau perubahan Sertipikat analog menjadi Elektronik
- e. Sertipikat yang ingin di rubah tidak dalam sengketa di pengadilan
- f. Pemohon dapat mengakses prosesnya dalam situs yang dikirim oleh pantia pelaksana pendaftaran tanah.

Setelah mengetahui 3 prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertipikat Elektronik mulai dari penerbitan Sertipikat Elektronik untuk tanah yang belum terdaftar atau pendafran tanah pertamakali, penerbitan Sertipikat Elektronik melalui permohonan alih media dan penerbitan Sertipikat Elektronik dalam rangka layanan pemeliharaan data. Dapat di ambil kesimpulan awal bahwa prosedur pendafran tanah untuk mendapatkan Sertipikat Elektronik sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendafran tanah dan dan untuk pendaftaran tanah untuk mendapatkan Sertifikat tanah Elektronik harus mengacu pada Peraturan Menteri agraria tata ruang kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektonik.

C. Tinjauan tentang Pemegang Hak Atas Tanah

Pengertian hak milik atas tanah, maka perlu dipahami terlebih dahulu mengenai pengertian hak atas tanah terlebih dahulu. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang

kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dan tanah yang diwakunya.²⁸Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Sedangkan kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, peternakan, perikanan dan perkebunan. Selanjutnya, mengenai wewenang, Soedikno Mertokusumo membagi wewenang tersebut kedalam 2 hal yakni sebagai berikut:

- a. Wewenang umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
- b. Wewenang khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan untuk mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah tanah yang hanya untuk mendirikan atau mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah

²⁸ Soedikno Mertokusumo, Hukum dan Politik Agraria, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, 1988 hlm. 4

mengunakannya untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan. Objek kajian atas pendaftaran tanah menurut pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997:²⁹

a) Hak Milik

Landasan idil daripada hak milik (baik atas tanah maupun atas barang-barang dan hak-hak lain) adalah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Jadi secara yuridis formil, hak perseorangan ada dan diakui oleh negara. Hal ini dibuktikan antara lain dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA). Dahulu, hak milik dalam pengertian hukum barat bersifat mutlak, hal ini sesuai dengan faham yang mereka anut yaitu individualisme, kepentingan individu menonjol sekali, individu diberi kekuasaan bebas dan penuh terhadap miliknya. Hak milik tadi tidak dapat diganggu-gugat. Akibat adanya ketentuan demikian, pemerintah tidak dapat bertindak terhadap milik seseorang, meskipun hal itu perlu untuk kepentingan umum. Sebagai contoh dari kemutlakan hak milik ini dibuktikan dengan adanya Arres 14 Maret 1904, yaitu Lantaarpaal Arres, sehingga perbuatan kotapraja yang waktu itu memerintahkan penyediaan kira-kira satu meter persegi tanah dari seorang pemilik tanah untuk menancapkan tiang lentera bagi penerangan umum, oleh Hakim dianggap bertentangan dengan undang-undang, karena membatasi hak milik

²⁹ Eddy Ruchiyat, Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru, Bandung, P.T Alumni, 2006, hlm. 46

perseorangan. Konsepsi hak milik semacam ini pada zaman sekarang sudah tidak dapat diterima lagi. Hak milik atas tanah dalam pengertian sekarang, sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 Ayat 1 UUPA adalah sebagai berikut:

“ Hak milik adalah hak turunmenurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Menurut Pasal 6 dari UUPA semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Terkuat dan terpenuh disini tidak berarti hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Ini dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan lain perkataan, hak milik yang merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh di antara semua hak-hak atas tanah lainnya. Sehingga si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada. Seseorang yang mempunyai hak milik dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya atas miliknya itu, asal saja tindakannya itu tidak bertentangan dengan undangundang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain.

Jadi harus pula diingat kepentingan umum, seperti telah disebutkan dalam Pasal 6 UUPA tadi. Apalagi kita menganut paham bahwa hak milik mempunyai fungsi sosial. Arti dari pada hak milik mempunyai fungsi sosial ialah bahwa hak milik yang dipunyai oleh seseorang tidak bolehdipergunakan semata-mata untuk kepentingan

pribadi atau perseorangan, tetapi juga untuk kepentingan masyarakat rakyat banyak. Jadi hak milik ini harus mempunyai fungsi kemasyarakatan, yang memberikan berbagai hak bagi orang lain.

1. Terjadinya Hak Milik

Menurut Pasal 22 hak milik terjadi karena, menurut Hukum Adat, karena Penetapan Pemerintah, karena Undang-Undang. Dengan terjadinya hak milik itu, timbulah hubungan hukum antara subjek dengan bidang tanah tertentu yang isi, sifat dan ciri-cirinya sebagai yang diuraikan di atas, tanah yang sebelum itu berstatus tanah negara atau tanah hak lain (tanah hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai). Baru dengan terjadinya hak milik itu tanah yang bersangkutan berstatus tanah hak milik. Cara memperoleh hak milik demikian disebut *originair*. Hak milik bisa juga diperoleh *secara derivatin*. Menurut cara ini suatu subjek memperoleh tanah dari subjek lain yang semua sudah berstatus tanah hak milik, misalnya karena jual-beli, tukar menukar, hibah, pemberian dengan wasiat atau warisan. Dengan terjadinya peristiwa-peristiwa hukum itu, hak milik yang sudah ada beralih dari subjek yang satu kepada yang lain.

a) Terjadinya Hak Milik Menurut Hukum Adat

Menurut Pasal 22 hal ini harus diatur dengan Peraturan Pemerintah supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan negara. Demikian penjelasan pasal

tersebut. Terjadinya hak atas tanah menurut Hukum Adat lazimnya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Pembukaan hutan secara tidak teratur dapat membawa akibat yang sungguh merugikan kepentingan umum dan negara, berupakerusakan tanah, erosi, tanah longsor, dan sebagainya. Menyerahkan pengaturan pembukaan tanah para Kepala Adat mengakibatkan pemborosan, sebagai yang sering terjadi di beberapa daerah transmigrasi di luar Jawa.

b) Terjadinya Hak Milik Karena Penetapan Pemerintah

Hak milik yang oleh UUPA dikatakan terjadi karena Penetapan Pemerintah itu diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Demikian Pasal 22 ayat (2) huruf a, Sebagaimana telah disinggung di atas, tanah yang diberikan dengan Hak Milik itu semula berstatus tanah negara. Hak milik itu pun dapat diberikan sebagai perubahan daripada yang sudah dipunyai oleh pemohon, misalnya hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai. Hak milik ini pun merupakan pemberian hak baru. Dalam kedua hal itu hak miliknya diperoleh secara originair. Hingga kini Peraturan Pemerintah yang dimaksudkan di atas belum ada.

Pejabat-pejabat yang berwenang memberikan hak milik, pengaturannya yang terdapat dalam PMDN No.1 Tahun 1967 tentang pembagian tugas dan wewenang agraria. Instansi yang berwenang memberikan hak milik adalah Menteri Dalam Negeri/Dirjen Agraria,kecuali dalam hal-hak wewenang untuk memberikan hak atas tanah dilimpahkan kepada Gubernur/Kepala Daerah. Dalam hal tersebut dibawah ini Gubernur/Kepala Daerah diberi wewenang untuk memberikan hak milik.

- i. Jika hak itu diberikan kepada para transmigran dan kerluarganya.
- ii. Jika pemberian hak itu dilakukan didalam rangka pelaksanaan landreform.
- iii. Jika hak itu diberikan kepada para bekas gogol tidak tetap, sepanjang tanahnya merupakan bekas tanah gogolan tidak tetap.
- iv. Di luar hal-hal tersebut di atas jika tanah yang diberikan dengan hak milik itu merupakan tanah pertanian dan luasnya tidak lebih dari 5000 meter persegi Sebagaimana telah diuraikan di atas, pelaksanaan wewenang Gubernur tersebut tersebut dilakukan oleh para Kepala Kantor Inspeksi Agraria yang bersangkutan atas nama Gubernur.

2. Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara

Hak milik tersebut diberikan atas permohonan yang bersangkutan. Sudah barang tentu pemohon harus memenuhi syarat untuk memperoleh dan mempunyai tanah dengan hak milik sebagai yang telah diuraikan diatas. Permohonan untuk yang berwenang dengan perantaraan Bupati/Walikota. Kepala Kantor Agraria Daerah bersangkutan. Oleh instansi yang berwenang hak milik yang dimohon itu diberikan dengan menerbitkan suatu surat keputusan pemberian hak milik, yang disusun menurut contoh yang ditetapkan sebagai lampiran Peraturan Menteri Muda Agraria tersebut di atas. Selain syarat-syarat dengan keadaan dan peruntukan tanahnya, di dalam surat keputusan pemberian hak milik itu dimuat pula syarat-syarat umum.

3. Pemberian Hak Milik Sebagai Perubahan Hak

Pihak yang mempunyai tanah dengan hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai, jika menghendaki dan memenuhi syarat-syaratnya dapat mengajukan permintaan kepada instansi yang berwenang, agar haknya itu diubah menjadi hak milik. Semula sesuai dengan praktek agraria sebelum berlakunya UUPA, yaitu di dalam menyelesaikan perubahan hak eigendom menjadi hak milik Adat, pemohon

lebih dahulu harus melepaskan haknya hingga tanahnya menjadi tanah Negara.

1. Proses Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Harus Melalui

Prosedur-Prosedur atau Mekanisme Ketentuan Peraturan Perundang-Perundangan yang Berlaku Sertipikat hak milik atas tanah merupakan produk hukum yang di buat dan diterbitkan oleh instansi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Pengertian sertipikat hak milik atas tanah menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud pada pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria 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. Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan “rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah yang meliputi, pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah

dan satuansatuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya sebagai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”. Agar subyek hukum pemohon hak milik atas tanah dapat memperoleh kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah yakni berupa sertifikat, maka harus dilalui melalui berbagai tahapan yang telah ditetapkan oleh pemerintah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Peraturan menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Sertipikat Hak Milik Atas Tanah di Buat Oleh Pemegang Hak Yang Beriktikad Baik

Sertipikat hak milik atas tanah diterbitkan oleh instansi kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional atas dasar permohonan Pemegang Hak yang beritikad baik atas obyek tanah. dalam hal pengajuan permohonan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah, maka permohonan tersebut di mohonkan oleh pemegang hak atas tanah yang di dasari dengan itikad baik. Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian itikad baik dengan kepercayaan, keyakinan

yang teguh, maksud, kemauan yang baik.³¹ Wirjono Prodjodikoro memberikan batasan itikad baik dengan istilah “dengan jujur” atau “secara jujur”.³² Itikad baik juga dibedakan dalam sifatnya yang subjektif dan objektif. Pada itikad baik yang subjektif, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad baik yang objektif atau hal yang sesuai dengan akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran objektif untuk menilai keadaan sekitar perbuatan hukumnya (penilaian menurut norma-norma yang objektif). Wirjono Prodjodikoro membagi itikad baik menjadi dua macam, yaitu:³⁰

- a. Itikad baik pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum. Itikad baik disini biasanya berupa perkiraan atau anggapan seseorang bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi dimulai hubungan hukum telah terpenuhi. Dalam konteks ini hukum memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik, sedang bagi yang beritikad tidak baik (te kwader trouw) harus bertanggungjawab dan menanggung risiko. Itikad baik semacam ini dapat disimak dari ketentuan Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata dan Pasal 1963 KUH Perdata, dimana terkait

³⁰ Soetojo Prawirohamidjojo, Itikad Baik (Goede Trouw/Good Faith), Pidato dalam Rangka Memperingati Dies Natalis XXXVIII Universitas Airlangga, Surabaya, 11 November 1992, hlm.3.

dengan salah satu syarat untuk memperoleh hak milik atas barang melalui daluwarsa. Itikad baik ini bersifat subjektif dan statis.

- b. Itikad baik pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaksud dalam hubungan hukum itu. Pengertian itikad baik semacam ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah bersifat objektif dan dinamis mengikuti situasi sekitar perbuatan hukumnya. Titik berat itikad baik disini terletak pada tindakan yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak, yaitu tindakan sebagai pelaksanaan sesuatu hal. Tentunya setelah sertifikat hak milik atas tanah di buat oleh pemegang hak atas tanah yang didasari dengan Itikad baik di dalam permohonan penerbitan sertifikat hak milik tersebut, maka secara hukum, sertifikat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat terhadap kepemilikan terhadap suatu obyek tanah.

3. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Diterbitkan Oleh Instansi Yang Berwenang

Suatu sertifikat hak milik atas tanah agar dapat memiliki kekuatan pembuktian yang kuat harus memenuhi salah satu kriteria dalam penerbitannya dilakukan oleh

Instansi yang berwenang dalam menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah. Pejabat yang berwenang dalam hal menerbitkan suatu sertifikat hak milik atas tanah adalah Kepala Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertifikat diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Hal tersebut tepatnya di atur pada bagian III pasal 12 dan Pasal 13 serta Bab IV tentang kewenangan kegiatan pendaftaran tanah Pasal 14 dan Pasal 18 Kewenangan yang diperoleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah merupakan kewenangan yang bersumber secara atributif yakni pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.

4. Obyek Tanah dikuasai Serta Dikerjakan Secara Nyata Secara Terus Menerus Lebih Dari 5 Tahun

Kriteria yang terakhir agar sertifikat hak milik atas tanah yang dimohonkan oleh pemegang hak atas tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, yakni bahwa

obyek tanah yang dikuasainya harus dikerjakan secara nyata dan secara terus menerus selama lebih dari 5 tahun. Jika kita merujuk pada Pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa : “Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :

a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dipercaya;

b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagai mana dimaksud dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya. Penjelasan dalam ketentuan Pasal 24 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatas menekankan bahwa subyek hukum yang hendak melakukan penerbitan sertifikat hak atas tanah harus

secara nyata menguasai tanah secara fisik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran ataupun pendahulupendahulunya. Jika kriteria-kriteria sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat telah terpenuhi sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, maka secara pasti dan nyata, akan memberikan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah, jika pada suatu saat nanti adanya gangguan atau gugatan dari pihak lainnya.

D. Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional

1. Sejarah Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Pada era 1960 sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Badan Pertanahan Nasional mengalami beberapa kali pergantian penguasaan dalam hal ini kelembagaan, tentunya masalah tersebut berpengaruh pada proses pengambilan kebijakan. 19 Ketika dalam kementerian agraria sebuah kebijakan diproses dan ditindaklanjuti dari struktur Pimpinan Pusat, namun ketika dalam Departemen Dalam Negeri hanya melalui Dirjen Agraria.

Disamping itu secara kelembagaan Badan Pertanahan Nasional mengalami perubahan struktur kelembagaan yang rentan waktunya

sangat pendek.³¹ Untuk mengetahui perubahan tersebut di bawah ini adalah sejarah kelembagaan Badan Pertanahan Nasional:

a. Tahun 1960–1970

1) Tahun 1960

Pada awal berlakunya UUPA, semua bentuk peraturan tentang pertanahan termasuk Peraturan Pemerintah masih dikeluarkan oleh Presiden dan Menteri Muda Kehakiman. Kebijakan itu ditempuh oleh pemerintah karena pada saat itu Indonesia masih mengalami masa transisi.

2) Tahun 1965

Pada tahun 1965 sebagai lembaga yang terpisah dari naungan menteri pertanian dan pada saat itu menteri agraria dipimpin oleh R. Hermanses, S.H

3) Tahun 1968

Pada tahun 1968 secara kelembagaan, mengalami perubahan pada saat itu dimasuk dalam bagian Departemen Dalam Negeri dengan nama Direktorat Jenderal Agraria. Selama periode 1968–1990 tetap bertahan tanpa ada perubahan secara kelembagaan begitupula dengan peraturan yang diterbitkan.

b. Tahun 1988–1999

Pada periode ini kembali mengalami perubahan. lembaga yang menangani urusan agraria dipisah dari departemen dalam

³¹ Tim Fokusmedia, 2012, *Badan Pertanahan Nasional*, Fokus Media, Bandung, Hal 15

negeri dan dibentuk menjadi lembaga non departemen dengan nama badan pertanahan nasional yang kemudian dipimpin oleh Ir. Soni Harsono dengan catur tertib pertanahannya. pada saat itu terjadi perubahan yang signifikan karena merupakan awal terbentuknya badan pertanahan nasional.

c. Tahun 1990–sekarang

1) Tahun 1990

Pada periode ini kembali mengalami perubahan menjadi menteri negara agraria atau badan pertanahan nasional yang masih dipimpin oleh Ir. Soni Harsono. Pada saat itu penambahan kewenangan dan tanggung jawab yang harus diemban oleh badan pertanahan nasional.

2) Tahun 1998

Pada tahun ini masih menggunakan format yang sama dengan nama menteri negara agraria atau badan pertanahan nasional perubahan yang terjadi hanya pada pujuk pimpinan saja yaitu Ir. Soni Harsono digantikan dengan Hasan Basri Durin.

d. Tahun 2002–2006

Tahun 2002 kemudian mengalami perubahan yang sangat penting. Pada saat itu badan pertanahan nasional dijadikan sebagai lembaga Negara.kedudukannya sejajar dengan kementerian. Pada awal terbentuknya BPN RI dipimpin oleh Prof. Lutfi I Nasoetion, MSc.Ph.D.

e. Tahun 2006–2012

Pada tahun 2006 sampai 2012 BPN RI dipimpin oleh Joyo Winoto, Ph.D dengan 11 agenda kebijakannya dalam kurun waktu lima tahun tidak terjadi perubahan kelembagaan sehingga tetap pada format yang sebelumnya.

f. Tahun 2012–2014

Pada tanggal 14 Juni 2012 Hendarman Supandji dilantik sebagai Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) menggantikan Joyo Winoto.

g. Tahun 2014–sekarang

Pada pemerintahan Presiden Joko Widodo dibuat kementerian baru bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang Indonesia, sehingga sejak tanggal 27 Oktober 2014, Badan Pertanahan Nasional berada dibawah Manteri Agraria dan Tata Ruang. Jabatan Kepala BPN dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang yang dijabat oleh Sofyan Djalil.

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.

2. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional

BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan undang-undang. Dalam melaksanakan tugas, BPN menyelenggarakan fungsi, yaitu:³²

- 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.
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

³² Kirana Margaretha Dewi, , 2012“*Sertipikat Ganda Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 156/K/TUN/2005*”, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia), Hal 93-97

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Sertipikat tanah elektronik adalah salah satu perkembangan terbaru dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Mereka merupakan dokumen pertanahan yang dihasilkan secara elektronik dan disimpan dalam sistem komputer. Dalam beberapa tahun terakhir, pemerintah Indonesia telah meluncurkan program-program modernisasi pertanahan, yang salah satunya adalah pengenalan Sertipikat tanah elektronik. Hal ini diharapkan dapat mempermudah proses pengurusan tanah, mengurangi birokrasi, dan meningkatkan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Dokumen elektronik memiliki keunggulan dalam penggunaannya karena sifatnya yang fleksibel, mudah diubah, disalin, didistribusikan, dan disimpan. Keberlakuan hukum dokumen elektronik telah diatur dalam berbagai peraturan perundangundangan, termasuk penggunaannya sebagai alat bukti dalam proses persidangan di pengadilan. Dalam beberapa kasus khusus, dokumen elektronik bisa bersifat rahasia, diakses hanya oleh pihak-pihak tertentu yang berwenang. Sertipikat tanah elektronik memiliki

potensi untuk mengurangi konflik tanah, menghindari praktik mafia tanah, dan mengatasi tumpang tindih sertipikat.³³

Dalam konteks sistem hukum Indonesia, kehadiran Sertipikat tanah elektronik (STE) menjadi salah satu inovasi yang menawarkan potensi untuk meningkatkan kepastian hukum dalam pembuktian kepemilikan tanah. Sertipikat Elektronik (STE) memiliki kekuatan hukum yang signifikan sesuai dengan regulasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2021 mengenai Sertipikat Elektronik. Sebagai alat bukti yang sah, STE mempermudah pemilik hak atas tanah untuk mengakses informasi pertanahan dan memberikan bukti yang jelas terkait kepemilikan tanah dan jenis hak yang dimiliki. Penggunaan STE mencerminkan langkah positif menuju era digital dan penerapan pemerintahan elektronik di Indonesia. Pasal 84 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menciptakan kemungkinan pendaftaran tanah melalui metode elektronik. Hasil data dan informasi elektronik dari proses pendaftaran tersebut dapat diakui sebagai alat bukti hukum yang valid.³⁴

Dalam praktik perundang-undangan, STE menjadi solusi untuk meningkatkan kepastian hukum dan meminimalkan risiko pemalsuan dokumen. Dengan menerapkan Sistem Informasi Tanah dan Eksplorasi (STE), individu yang memiliki tanah dapat dengan lancar mengakses data

³³ Gandi Assidiqih, Indri Fogar Susilowati, 2024, *Tinjauan Yuridis Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Di Indonesia*, vol 1, no 1, hal 58

³⁴ Prasetyo, Rio. 2022. "Problematika Yang Muncul Karena Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik." Universitas Narotama Surabaya 6(1):789-801

dan informasi terkait kepemilikan tanah mereka. Selain itu, STE dapat menyederhanakan proses transaksi jual-beli tanah dan memberikan bukti kepemilikan hak tanah yang sah di lingkungan pengadilan. Praktek peradilan juga semakin terbantu dengan penggunaan STE sebagai alat bukti. Informasi fisik dan hukum yang terdapat dalam Sistem Tanda Elektronik dianggap sah selama tidak dapat ditemukan bukti sebaliknya melalui alat bukti lainnya. Pendekatan ini dapat mempercepat jalannya proses persidangan dan mengurangi risiko tumpang-tindih informasi yang kerap terjadi pada dokumen konvensional.³⁵

Sertipikat tanah elektronik memiliki beberapa keunggulan, tetapi mereka tidak dapat menggantikan Sertipikat tanah konvensional, yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan tanah secara hukum. Baik Sertipikat tanah elektronik maupun Sertipikat tanah konvensional memiliki peran yang sama sebagai alat bukti hukum yang sah. Hasil dari proses pendaftaran tanah yang dilakukan secara elektronik, sebagaimana dijelaskan pada ayat (1), dapat mencakup data, informasi, dan/atau dokumen elektronik. Selain itu, data dan informasi elektronik, serta hasil cetaknya seperti yang dijelaskan dalam ayat (3), merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku di Indonesia, sebagaimana dijelaskan pada ayat 4 Pasal 84. Selain itu, aturan ini menetapkan bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan baik secara sistematis maupun sporadis untuk mempercepat proses.

³⁵ Cahyani, Luluk Lusiati & Handoko, Widhi. (2020). *Rekontruksi Sistem Pendaftaran Tanah*. Semarang:Unissula Press.

Pentingnya kekuatan pembuktian Sertipikat tanah elektronik dalam konteks pertanahan adalah isu yang semakin mencuat seiring dengan perkembangan teknologi. Hal ini berkaitan erat dengan dua aspek utama: kepastian hukum dan perlindungan hak-hak properti individu. Selama bertahun-tahun, Sertipikat tanah tradisional telah menjadi standar bukti sah dalam kasus pertanahan, mengakibatkan pertanyaan yang wajar mengenai apakah Sertipikat tanah elektronik bisa sebanding dalam hal kekuatan pembuktian. Sertipikat elektronik adalah perluasan dari bukti yang sah dalam konteks hukum acara di Indonesia. Saat ini, pemerintah telah mengumumkan inisiatif untuk secara digital menerbitkan Sertipikat tanah, dengan data pemegang hak milik yang terintegrasi ke dalam sistem pertanahan. Hal ini menggantikan penggunaan Sertipikat tanah dalam bentuk kertas atau buku.³⁶ Di Indonesia, implementasi dan pengaturan terkait sertipikat tanah elektronik dapat berbeda-beda. Kekuatan hukum pembuktian Sertipikat tanah elektronik dalam peradilan dapat dijelaskan dengan beberapa dasar hukum berikut :

1. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja,

Yang menyatakan bahwa Sertipikat tanah dapat berbentuk elektronik Pasal 147 juga merupakan landasan hukum penting yang berperan dalam penggunaan Sertipikat tanah elektronik di Indonesia. Pasal ini menegaskan komitmennya untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas pelayanan terkait Sertipikat tanah. Dengan adanya

³⁶ Lubis, Mhd. Yamin., & Lubis, Abd. Rahim. (2012). *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi* (III).Bandung: CV. Mandar Maju

Sertipikat tanah elektronik, proses administrasi terkait kepemilikan tanah dapat dilakukan dengan lebih cepat dan mudah. Bisa diambil kesimpulan bahwa Sertipikat tanah dalam bentuk elektronik memiliki tingkat keabsahan hukum yang setara dengan Sertipikat tanah yang dicetak berdasarkan regulasi yang berlaku. Ini memungkinkan diterbitkannya Sertipikat tanah dalam format elektronik dengan keabsahan hukum yang sejajar dengan Sertipikat tanah konvensional yang dicetak secara fisik. Implementasi dan rincian lebih lanjut terkait Sertipikat tanah elektronik kemungkinan diatur lebih detail dalam peraturan pelaksanaan atau perundang-undangan terkait.³⁷

Fungsi utama dalam Sertipikat elektronik ini adalah untuk memberikan pelayanan kemudahan penggunaan Sertipikat tanah, sebagaimana merupakan bukti hak bagi pemilik hak atas tanah tersebut. Secara pelayanan dengan adanya Sertipikat elektronik maka sistem pendaftaran tanah yang sedang dicanangkan dalam PTSL ini akan merubah sistem yang telah ada, yang biasanya melalui manual dan penyajian data fisik dan yuridis melalui Buku Tanah, Surat Ukur, dan Warkah, maka akan bertransformasi menjadi digital, sehingga perlu dipikirkan kematangan secara teknis pendaftaran tanah ke depannya, dan perlu memikirkan pengkolaborasian PTSL yang sedang digalakkan dengan pendaftaran tanah yang menghasilkan Sertipikat elektronik ini. Bukan hanya itu saja, dari segi keamanan dan kepastian

³⁷ Jurnal Ilmiah NOTARIUS, Volume 16 Nomor 2 (2023) E-ISSN:2686-2425 ISSN: 2086-1702 Qonita Rizkiana, Widhi Handoko *Eksistensi Sertifikat Elektronik Terhadap UU Cipta Kerja Dalam Menjamin, Kepastian Hukum* Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

hukum dari Sertipikat elektronik inipun harus dipastikan keamanan dan kepastiannya, mengenai data-data dan komponen yang terdapat pada Sertipikat elektronik ini. Seperti tanda tangan elektronik, stempel atau pengesahan secara elektronik, pemalsuannya data-data dan yang terpenting keamanan penyimpanan data dari Sertipikat elektronik ini, dimanakah penyimpanannya dan proteksi atas kebobolan data dari penyimpanan elektronik tersebut harus dipikirkan matang-matang.³⁸

Eksistensi dari Sertipikat Elektronik terhadap UUCK ini untuk saat ini keberadaannya diakui oleh masyarakat, namun untuk kepercayaan terhadap Sertipikat Elektronik ini, diperlukan sosialisasi dan pengawalan khusus terhadap pemberlakuan Sertipikat ini, khususnya pada keamanan data yang ada pada Sertipikat Elektronik ini.

2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE)

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik atau lebih dikenal dengan sebutan UU ITE, maka informasi dan dokumen elektronik menjadi bagian dari alat bukti yang sah dan memiliki akibat hukum yang sah. Sebagaimana ketentuan yang terdapat dalam UU ITE, sertipikat tanah elektronik merupakan alat bukti yang sah di mata hukum. Hal ini diperkuat dengan Pasal 5 ayat (2) dan Pasal 6 UU ITE yang berbunyi

³⁸ Mayasari, I. (2020). *Kebijakan reformasi regulasi melalui implementasi. Jurnal Rechtsvinding Media Pembinaan Hukum Nasional*, Vol.9,(No.1), p.1–15.

informasi dan atau dokumen elektronik dan atau hasil cetak dari dokumen elektronik tersebut merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia. Kehadiran UU ITE ini memberikan prioritas terhadap issue atau permasalahan hukum pembuktian, hal ini dapat dilihat pada penjelasan umum UU ITE yang mengatakan tentang pentingnya pembuktian mengingat informasi elektronik belum terakomodir dalam sistem hukum acara yang ada di Indonesia secara komprehensif namun realitanya juga sangat rentan.³⁹

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

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

³⁹ Dian Dewi Khasanah, 2021, *Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Pembuktian Hukum Acara Perdata*, vol 1, no 1, hal 18

baik tentang konsep Sertipikat Tanah Elektronik dalam PP 71/2019. Pasal 3 menjelaskan tujuan utama pengenalan Sertipikat Tanah Elektronik⁴⁰. Ini termasuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam administrasi pertanahan, mengurangi risiko kehilangan atau kerusakan Sertipikat fisik, serta memberikan kemudahan akses bagi pemilik tanah untuk memeriksa informasi dan status kepemilikan mereka. Berdasarkan landasan hukum tersebut, Sertipikat Tanah Elektronik memiliki tingkat keabsahan yang setara dengan Sertipikat tanah tradisional dalam konteks hukum positif Indonesia. Meskipun demikian, perlu dipastikan bahwa pembuatan dan pengesahan Sertipikat Tanah Elektronik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku agar kelegalannya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Selain dasar hukum tersebut, implementasi teknologi dalam proses pendaftaran tanah telah mendorong adopsi Sertipikat tanah elektronik. Pemerintah Indonesia juga telah melakukan langkah-langkah untuk mendorong efisiensi dan keamanan dalam pendaftaran tanah elektronik, termasuk melalui program "Sistem Informasi Tata Ruang" (SISTR) dan "Sistem Informasi Pendaftaran Tanah Elektronik" (SIPTE). Ini juga dapat dianggap sebagai indikator kuatnya keberadaan Sertipikat tanah elektronik dalam hukum positif Indonesia.⁴¹

⁴⁰ Parlindungan, A. (1994). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: CV. Mandar Maju.

⁴¹ Silviana, A. (2021). *Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia*. *Administrative Law & Governance Journal*, Vol.4,(No.1), p.51-68.

4. Pengaturan Pendaftaran Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik

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

Sertipikat elektronik dapat diterbitkan dengan beberapa alur pelaksanaan pendaftaran tanah. Yang pertama pendaftaran tanah untuk yang pertama kali bagi tanah yang sebelumnya belum terdaftar atau belum didaftarkan prosesnya meliputi pengolahan dan pengumpulan data material, pembukuan dalam pembuktian atas penerbitan Sertipikat, penyajian data material, penyajian data fisik serta hukum dan penyimpanan berdasarkan sistem elektronik baik untuk dokumen maupun daftar-daftar umum. Ketentuan pendaftaran tanah pertama kali diatur dalam Pasal 8 Permen ATR/BPN No.1/2021 dengan alur pendaftaran tanah sebagai berikut, bagi masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu harus mendatangi loket pendaftaran di kantor Badan Pertanahan Nasional atau instansi yang berwenang. Setelah itu melakukan pendataan dengan syarat yang harus dipenuhi yakni memverifikasi Email, membawa KTP Elektronik karena tanah yang belum didaftarkan belum memiliki Sertipikat, tujuannya adalah mencocokkan data dengan bukti kepemilikan awal setelah itu melakukan verifikasi pembayaran dan yang terakhir jika sudah lengkap maka dilakukan upload dokumen pada link aplikasi “Sentuh Tanahku” yang sudah disediakan oleh BPN. Selanjutnya pihak pertanahan akan mengukur bidang tanah, memetakan bidang tanah, membuat peta bidang tanah elektronik, mengumpulkan dokumentasi hukum yakni data yuridis dan mengelola data. Setelah panitia pelaksana melakukan

kegiatan tersebut maka dikeluarkan surat keputusan hak atau pengesahan.

Setelah mendapatkan SK, pemohon wajib mengirim bukti tersebut dan panitia pendaftaran tanah akan mengirim pesan ke Email pemohon. Selanjutnya surat ukur sebagai bukti luasnya tanah dan Sertipikat elektronik sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dapat dicek pada email pemohon yang telah dikirimkan oleh panitia pelaksana setelah memiliki bukti pendaftaran berupa registrasi dan pembayaran administrasi yang besarnya ditentukan oleh panitia pelaksana badan pertanahan.

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

dirasa sudah valid dan sesuai maka panitia pelaksana dari BPN akan menerbitkan Sertipikat elektronik dan dikirim melalui email domisili.

Sertipikat elektronik sebagai bentuk rangkaian pelayanan pemeliharaan data. Pada Kantor Badan Pertanahan maupun di link atau website “Aplikasi Sentuh Tanahku” yang resmi disahkan oleh BPN, proses pendaftaran atau penggantian Sertipikat konvensional dengan Sertipikat elektronik dilakukan melalui menu layanan pemeliharaan data atau dapat datang ke kantor BPN langsung untuk dapat melakukan pengecekan Sertipikat tanah elektronik.⁴² Pemerintah mempermudah masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah atau mengubah Sertipikat analog menjadi Sertipikat elektronik dengan melakukan pemeliharaan data. Dari kedua prosedur penerbitan Sertipikat elektronik maka prasyarat yang harus dipenuhi sebelum melaksanakan pendaftaran tanah atau mengalihkan Sertipikat kertas ke Sertipikat elektronik dengan langkah-langkah yaitu: ⁴³

- 1) Masyarakat wajib memiliki email yang aktif untuk dapat panitia pelaksana BPN mengirim informasi dan Sertipikat melalui Email yang sudah didaftarkan oleh pemilik hak atas tanah,
- 2) memiliki bukti Sertipikat analog yang dipegang oleh pemilik tanah terakhir,
- 3) masyarakat wajib memiliki KTP elektronik,

⁴² Mujiburohman, Dian Aries. Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: *Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik*. BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan. Vol. 7. No. 1. (2021).

⁴³ Adi Negoro. Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan : *Hak Tanggungan Elektronik Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang*. Jurnal Administrasi Publik. Vol. 19. No. 1. (2023).

- 4) bersedia melakukan pendaftaran dengan perubahan Sertipikat menjadi elektronik,
- 5) Sertipikat yang ingin dirubah tidak dalam sengketa pengadilan,
- 6) pemilik hak atas tanah dapat mengakses prosedur di website yang disediakan oleh panitia yang bertugas melaksanakan pendaftaran tanah.

Kedudukan Sertipikat elektronik pada pendaftaran tanah di Indonesia memiliki kedudukan yang sama dengan Sertipikat analog sebagai bukti yang sah kepemilikan hak atas tanah hal ini tertuang dalam Pasal 5 Permen ATR/BPN No.1 Tahun 2021. Bukti elektronik dapat dikatakan asli jika memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan seperti jaminan integritas, kebenaran, keaslian, dan dipertanggungjawabkan atas tampilannya yang diakses. Sertipikat elektronik atau E-Sertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kekuatan hukum yang sama dengan Sertipikat tanah konvensional yang tercetak di atas kertas. Hal ini diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan di Indonesia, yang memberikan landasan kuat mengenai validitas dan kekuatan hukum dari Sertipikat elektronik tersebut. Dasar Hukum E-Sertipikat Beberapa dasar hukum terkait E-Sertipikat adalah:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mengatur tentang pengelolaan pertanahan di Indonesia.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.
3. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2020 tentang Sertipikat Elektronik, yang secara khusus mengatur penerbitan Sertipikat elektronik oleh BPN.

Beberapa Aspek Penting E-Sertipikat:

1. Kekuatan Pembuktian: E-Sertipikat diakui sebagai bukti yang sah dan kuat di pengadilan atau dalam transaksi hukum lainnya, karena data yang terdapat dalam Sertipikat tersebut tercatat secara digital dalam sistem pendaftaran tanah BPN yang dilindungi oleh teknologi keamanan (seperti tanda tangan elektronik dan sistem enkripsi).
2. Penerbitan: E-Sertipikat diterbitkan setelah proses pendaftaran tanah selesai dan dilakukan verifikasi oleh pihak BPN. Sertipikat ini berisi data yang sama seperti Sertipikat konvensional, tetapi disajikan dalam bentuk elektronik yang dapat diakses melalui sistem informasi pertanahan.
3. Keamanan: Sistem yang digunakan dalam penerbitan E-Sertipikat dirancang dengan tingkat keamanan yang tinggi, sehingga data yang terkandung di dalamnya terlindungi dari perubahan atau

pemalsuan. Selain itu, E-Sertipikat bisa diakses secara online, mempermudah proses pengecekan status kepemilikan tanah.

4. Penggunaan: E-Sertipikat dapat digunakan dalam berbagai transaksi dan proses hukum yang memerlukan bukti sah terkait hak atas tanah. Prosesnya lebih efisien karena dokumen tersebut tidak perlu dicetak atau disimpan dalam bentuk fisik.
5. Fungsi Tanda Tangan Elektronik: Dalam E-Sertipikat, tanda tangan elektronik yang dikeluarkan oleh pejabat BPN memvalidasi keabsahannya, dan ini diakui sebagai tanda tangan yang sah secara hukum, seperti halnya tanda tangan di dokumen fisik.

Berdasarkan paparan yang telah disampaikan dapat disimpulkan bahwa Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2020, E-Sertipikat memiliki kekuatan hukum yang setara dengan Sertipikat tanah dalam bentuk fisik. Hal ini berarti E-Sertipikat dapat digunakan sebagai bukti yang sah dalam segala urusan hukum terkait pertanahan, seperti transaksi jual beli, pembebanan hak tanggungan, warisan, dan lainnya.

B. Jaminan Keamanan E-Sertipikat Yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Bentuk Kepemilikan Hak Atas Tanah.

Perkembangan teknologi di Indonesia yang saat ini bertumpu pada suatu internet memberikan dampak yang signifikan baik secara

offline maupun online dalam kehidupan sosial masyarakat. Dari kemajuan teknologi ini perlu adanya perlindungan salah satunya terkait data pribadi.⁴⁴ Poerwadarminta memberikan pemahaman mengenai pengertian daripada perlindungan hukum, yang berasal dari kata “lindung” yaitu menempatkan sesuatu agar tidak kelihatan, sedangkan perlindungan memiliki arti perbuatan melindungi, memberikan perlindungan kepada orang-orang yang dapat dikatakan lemah. Dilihat dari penjelasan tersebut maka pengertian perlindungan hukum adalah suatu perbuatan yang mengatur dan melindungi hubungan antar subyek hukum.⁴⁵

Hukum pertanahan yang mendasar di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Hukum Pokok Agraria, telah mengatur pendaftaran tanah, termasuk di dalamnya penerbitan sertifikat hak milik. Pendaftaran tanah merupakan istilah Cadaster atau pencatatan. Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 19 UU Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Sertipikat tanah dianggap sebagai bukti kepemilikan yang kuat, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data dalam surat ukur. dan buku tanah (register) didalamnya (Sumartoputra & Endipradja, 2020). Berdasarkan teori pendaftaran tanah, ada dua macam pendaftaran tanah yang terdiri dari pendaftaran dengan sistem akta dan pendaftaran dengan sistem hak. Ada juga dua jenis sistem

⁴⁴ Ketut, O. S. I. (2019). *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Sinar Grafika.

⁴⁵ Jurnal Preferensi Hukum Vol. 4, No. 1, 2023 Putra, I. M. A. M. (2020). *Tanggungjawab Hukum Bank Terhadap Nasabah Dalam Hal Terjadinya Kegagalan Transaksi Pada Sistem Mobile Banking*. Jurnal Kertha Wicaksana, 14(2).

publikasi yang terdiri dari sistem publikasi negatif dan sistem publikasi positif. Pada dasarnya pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif selalu menggunakan sistem pendaftaran akta, dan negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam daftar tersebut.⁴⁶

Sertipikat tanah dianggap sebagai bukti kuat kepemilikan tanah. Namun hal ini dapat dipalsukan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab, termasuk pejabat badan pertanahan. Selain itu, mungkin ada dua atau tiga Sertipikat tanah yang tumpang tindih terkait dengan tanah yang sama. Ini mungkin kesalahan dari badan pertanahan ketika mengukur tanah sebelum menerbitkan Sertipikat tanah. Karena para pihak berwenang untuk memiliki dan menggunakan tanah di bawah Sertipikat tanah bahkan jika mereka tumpang tindih, salah satu pihak hanya dapat melaksanakan haknya dalam keadaan ini melalui penyelesaian atau gugatan di pengadilan (Darmadi, 2016). Asas kekuatan pengikat perjanjian atau kontrak merupakan konsekuensi logis dari efektifitas kekuatan pengikat kontrak. Asas ini menunjukkan bahwa suatu perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak merupakan hukum bagi masing-masing pihak, dan bahwa setiap klausul yang terkandung dalam kontrak tersebut mengikat para pihak untuk melaksanakannya. Pada dasarnya, kontrak dan perjanjian adalah sama, karena memiliki konsep yang sama sebagai janji yang dibuat oleh satu atau lebih individu untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.

⁴⁶ Sumanto, L. (2020). *Land Disputes Due to Two Certificate Title on the Same of Land in Indonesia. Proceeding on International Conference of Science Management Art Research Technology (IC-SMART)*, 1(1), 146–150.

Akan tetapi, akan terdapat perbedaan hasil suatu kesepakatan jika dalam pelaksanaannya terdapat permasalahan yang menghambatnya.⁴⁷

Sebagai negara hukum, konsep negara hukum pancasila menjadi dasar konsep dan landasan kebijakan hukum strategi perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dan akses terhadap sumber daya alam.⁴⁸

Teori negara hukum merupakan salah satu konsekuensi memilih asas negara berdasarkan hukum sebagaimana tersirat dalam jiwa atau falsafah Bangsa Indonesia yakni Sila Pancasila dan UUD 1945 tentang tujuan negara hukum Indonesia. Pendaftaran tanah ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum yang dikenal dengan istilah *rechts cadaster/legal cadaster*.⁴⁹ Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian hukum tentang status hak atas tanah, kepastian subjek hukum, dan kepastian objek hukum. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertipikat sebagai bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang bersifat *rechts cadaster* adalah *fiscal cadaster* yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah.⁵⁰ Pendaftaran

⁴⁷ Sulaiman, K. F., & Satriawan, I. (2021). *Land Dispute Settlement Post Law No. 2 of 2012; Glagah Village Case Study Related To Nyia Airport*. *Indonesia Private Law Review*, 2(2), 109–124

⁴⁸ Ahyani, S. (2018). *Land Registration as a Legal Construction of Law in Order to Facing Asean Economic Communities*. *International Journal of Nusantara Islam*, 6(2), 198–207

⁴⁹ Silviana, A. (2021). *Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia*. *Administrative Law and Governance Journal*, 4(1), 51–68

⁵⁰ Rachmawati, F. A., Choirinnisa, S. A., & Latif, L. (2021). *Integrated Land Registration System: Between Legal Certainty and Challenges (Case of Semarang City)*. *Indonesian Journal of Advocacy and Legal Services*, 3(2), 217–232

tanah ini menghasilkan surat bukti pembayaran pajak atas tanah yang sekarang dikenal dengan Surat Pajak Bumi dan Bangunan.⁵¹

Transformasi kemajuan teknologi menggeser sistem pendaftaran tanah yang sebelumnya merupakan proses berbasis kertas ke elektronik. Di Indonesia penggunaan teknologi informasi dan komunikasi mengubah secara progresif transaksi pasar dan layanan publik yang semula analog (manual) berubah menjadi layanan berbasis elektronik (Abaidata,2021). Salah satunya adalah Sertipikat Hak Milik elektronik. Layanan-layanan ini telah diimplementasikan pada sektor pemerintahan dan masyarakat umum sebagai wujud efisiensi,transparansi dan akuntabilitas dalam melakukan layanan publik. Program ini dilakukan secara bertahap termasuk dengan setipikat-el dengan telah diterbitkannya Peraturan Menteri ATR/Ka BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik

Adanya Peraturan Menteri tersebut menjadi polemik, dan masyarakat dibuat resah karena belum lama ini masyarakat telah mendapatkan jutaan Sertipikat tanah analog melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau PTSL tiba-tiba masyarakat diminta menukarnya dengan e-Sertipikat. Seolah-olah kebijakan yang dibuat oleh Pemerintah saling bertentangan, tidak terencana dan sistematis. Program pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Indonesia harus diutamakan atau diselesaikan terlebih dahulu karena Sertipikat tanah merupakan bukti hak yang diberikan pada tahap akhir. Maka setelah tanahtanah tersebut

⁵¹ Murni, C. S., Kelen, B. B., & Sulaiman, S. (2022). *the Legal Certainty of Land Ownership Right in Registration 'S Context*. International Journal of Law Reconstruction, 6(1), 13.

didaftarkan, akan dilakukan modernisasi pelayanan pertanahan, termasuk eSertifikatnya Berbagai kebijakan dan program percepatan pendaftaran tanah telah dilakukan oleh penguasa pertanahan, seperti Proyek Penatausahaan Pertanahan (PAP), Proyek Pengelolaan Tanah dan Pengembangan Kebijakan (LMPDP), program Ajudikasi, Larasita, dan Program Agraria Nasional (Prona) dan PTSL Pentingnya tanah, sejak lama Pemerintah Indonesia telah memperhatikan secara serius masalah pertanahan, termasuk pendaftaran tanah yang dituangkan dalam undang-undang. Secara formal Pemerintah berwenang mengatur bidang-bidang tanah yang tumbuh dan berakar dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang mengatur bahwa:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”

Transformasi digital menjadi salah satu bentuk kebijakan Kementerian ATR/BPN dalam rangka mewujudkan modernisasi pelayanan di bidang pertanahan. Landasan hukum yang mendasari adanya transformasi digital pada Peraturan Menteri ART/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik ini undang-undang nomor 11 tahun 2008 tentang ITE, Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja atau UUCK. Layanan Pertanahan Digital berupa sertipikat elektronik yang pengaturannya terdapat di Permen ATR/BPN No.5/2020 tersebut memiliki tujuan guna menjamin terpenuhinya asas-asas kecepatan

dan ketepatan waktu, keterbukaan, serta kemudahan dan terjangkau Selain pemenuhan asas-asas tersebut, layanan pertanahan digital diharapkan mampu untuk menunjang peningkatan pelayanan di bidang pertanahan khususnya hak tanggungan elektronik secara efektif dan efisien yang senantiasa berinovasi seiring berkembangnya hukum dan teknologi informasi⁵²

Jaminan keamanan e-Sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran yang sangat penting dalam memastikan legalitas dan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. Berikut adalah beberapa poin yang dapat menjelaskan pentingnya jaminan keamanan e-Sertipikat sebagai bentuk kepemilikan hak atas tanah:⁵³

1. Transformasi Digital dalam Sistem Pertanahan

E-Sertipikat merupakan langkah digitalisasi dari Sertipikat tanah fisik yang sebelumnya dikeluarkan dalam bentuk hardcopy. Dengan menggunakan sistem elektronik ini, BPN dapat mempermudah, mempercepat, dan meningkatkan efisiensi layanan pertanahan. Penerbitan e-Sertipikat ini berfungsi sebagai bukti sah atas kepemilikan tanah yang diakui secara hukum.

2. Keamanan dan Perlindungan Hukum

⁵² Ardian, Y., & Warman, K. (2022). International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding Blocking of Certificates of Land Rights in Dispute for the Order of Land Administration at the Land Office of Padang Pariaman District. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 9(9), 447–455.

⁵³ Arif Rahman Hakim, M. A. I. (2021). *Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik*

Dalam rangka memberikan jaminan keamanan, e-Sertipikat dilengkapi dengan berbagai fitur teknis untuk mencegah pemalsuan dan perubahan data yang tidak sah. Fitur-fitur ini meliputi Digital Signature: E-Sertipikat dilengkapi dengan tanda tangan digital yang menandakan keabsahan Sertipikat tersebut, yang hanya dapat dibuat oleh pihak yang berwenang. Blockchain Technology: Beberapa aspek dari sistem e-Sertipikat menggunakan teknologi blockchain untuk memastikan bahwa data terkait status kepemilikan tanah tidak dapat diubah atau dimanipulasi setelah dicatatkan. Enkripsi Data: Enkripsi data memastikan bahwa informasi mengenai Sertipikat tanah yang disimpan di dalam sistem aman dari ancaman kebocoran atau akses yang tidak sah.

3. Integritas dan Transparansi

Dengan sistem e-Sertipikat, proses pertanahan menjadi lebih transparan. Setiap perubahan atau transaksi yang berkaitan dengan hak atas tanah tercatat dalam sistem yang dapat dipantau oleh pihak yang berwenang. Hal ini mengurangi potensi tindak pidana seperti pemalsuan Sertipikat atau sengketa pertanahan.

4. Kemudahan Verifikasi

E-Sertipikat memungkinkan verifikasi status kepemilikan hak atas tanah dilakukan secara online. Pihak yang membutuhkan informasi dapat melakukan pengecekan melalui sistem yang telah terintegrasi

dengan database BPN, sehingga mengurangi potensi kesalahan administratif atau kecurangan.

5. Mengurangi Potensi Konflik Pertanahan

Dengan adanya jaminan keamanan yang kuat dalam penerbitan e-Sertipikat, pemilik tanah dapat memiliki bukti yang lebih sah dan dapat dipertanggungjawabkan di pengadilan, jika terjadi sengketa. Keamanan ini juga mempermudah penyelesaian sengketa, karena seluruh riwayat perubahan atau transaksi yang berkaitan dengan tanah sudah tercatat secara jelas.

6. Dukungan Pemerintah dan Kebijakan Nasional

Pemerintah Indonesia, melalui BPN, terus mengupayakan untuk memperkuat dan memperluas penggunaan sistem e-Sertipikat sebagai bagian dari reformasi agraria. Selain itu, untuk mendukung kelancaran dan keamanan sistem ini, regulasi seperti Peraturan Pemerintah (PP) dan Undang-Undang yang mengatur hak atas tanah juga diperbarui untuk memastikan sistem ini dapat berfungsi dengan baik.

7. Meningkatkan Aksesibilitas

E-Sertipikat memudahkan akses bagi masyarakat untuk mengelola dan memverifikasi status tanah mereka. Selain itu, pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan, seperti notaris, pihak bank, dan pengadilan, dapat mengakses informasi dengan lebih cepat dan mudah.

8. Peran BPN dalam Pengawasan

BPN bertanggung jawab untuk memastikan bahwa e-Sertipikat yang diterbitkan sesuai dengan prosedur dan bahwa sistem yang digunakan dalam penerbitan e-Sertipikat selalu dalam keadaan aman. BPN juga memiliki peran penting dalam mendeteksi dan mencegah penyalahgunaan sistem yang dapat merugikan pemilik tanah.

Data pribadi merupakan komponen privasi yang harus dilindungi sebagaimana ditekankan dalam berbagai instrumen hukum internasional, regional, maupun nasional, yang memastikan pentingnya menjaga keamanan data pribadi.⁵⁴ Hak atas perlindungan data pribadi sebagai pemilik utama orang perorangan. Seperti yang kita ketahui bahwa identitas data pribadi harus diisi sebagai tahap pertama sebelum dapat dilakukan tahap lebih lanjut. Perlunya kepastian hukum untuk menjaga data pribadi karena pengertian kerahasiaan atau hak privasi seseorang harus dijaga, dilindungi, dan dijunjung tinggi oleh peraturan perundang-undangan. Kejahatan dalam dunia digital sangat marak terjadi, untuk mengatasi masalah Keamanan data pribadi pemerintah membentuk sumber hukum yakni Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang informasi dan transaksi elektronik dengan undang-undang nomor 27 tahun 2022 tentang perlindungan data pribadi. Karena tanpa sistem keamanan informasi rahasia akan berubah menjadi privasi seseorang atau perusahaan bahkan

⁵⁴ Dewi, S. (2015). *Aspek Perlindungan Data Pribadi Menurut Hukum Internasional, Regional, Nasional*. Refika Aditama.

informasi berkaitan dengan rahasia negara akan rentan terhadap kebocoran data dan dieksploitasi oleh oknum yang tidak bertanggung jawab.

Penerbitan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik telah banyak menimbulkan perdebatan di masyarakat baik kelebihan maupun kekurangannya. Sebagian kalangan masyarakat setuju dengan strategi ini karena memandangnya sebagai bentuk modernisasi pelayanan pertanahan yang akan memberikan rasa aman, kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah sebagaimana tujuan dari pendaftaran tanah di Indonesia namun tidak sedikit masyarakat yang menentang usulan ini sebagai rencana yang sangat terburu-buru dan belum didukung dengan persiapan yang matang, sehingga memungkinkan terjadinya kondisi ketidakamanan data pendaftaran tanah dan dapat menimbulkan pada ketidakpastian hak milik atas tanah. Sertipikat elektronik ini mencakup 7 (Tujuh) dokumen tambahan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Sertipikat elektronik yaitu Gambar Ukur, Gambar Tata Ruang, Peta Bidang Tanah, Peta Ruang, Surat Ukur, Gambar Denah, Surat Ukur Ruang, dan Sertipikat dalam bentuk dokumen elektronik dibuat sesuai format badan pertanahan nasional.⁵⁵

Perbedaan dari Sertipikat Analog dengan Sertipikat Elektronik pada kode dokumen Sertipikat analog menggunakan nomor seri yang terdiri dari huruf dan angka dengan latar belakang putih pada blangko

⁵⁵ Utama, H. K. & I. W. K. J. (2021). *Hukum Agraria Hak Atas Tanah (Sertifikat Dalam Perspektif Kepastian Hukum Di Era Digital)*. Indomedia Pustaka.

sedangkan Sertipikat elektronik menggunakan hash code dan terdapat 2 QR Code yang tercantum pada Sertipikat elektronik yang dapat di scan oleh system. Sertipikat elektronik menggunakan tanda tangan elektronik, sedangkan Sertipikat analog menggunakan tanda tangan manual yang lebih mudah diduplikat atau dipalsukan. Dari segi bentuk dokumen Sertipikat analog dicetak di atas kertas dan berhologram dengan lambang BPN di atasnya, sedangkan Sertipikat elektronik berupa file PDF yang dikirimkan melalui Email, nama instansi tersebut tertulis dengan logo kementerian ATR/BPN yang ditempatkan di sisi kiri atas sejajar dengan lambang garuda yang terletak di tengah atas, ditambah pola tulisan berwarna merah di sisi kiri dokumen yang menjelaskan bahwa Sertipikat ini dikeluarkan oleh kementerian agraria dan tata ruang/badan pertanahan nasional, Sertipikat elektronik ini juga dilengkapi dengan pola garis halus bergelombang sebagai latar belakangnya yang disebut menunjukkan pola pelayanan yang berkelanjutan, hal ini membuat Sertipikat elektronik akan sulit untuk dilakukan pemalsuan. Keterangan yang terdapat dalam Salinan buku tanah dan surat ukur yang merupakan Sertipikat hak milik harus dianggap sebagai keterangan yang akurat, baik dalam sengketa maupun di luar sengketa, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya sehingga Sertipikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat.⁵⁶ Sertipikat elektronik menggunakan keamanan teknologi persandian seperti kriptografi oleh Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN).

⁵⁶ Harsono, B. (2007). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan.

Keutuhan data pada Sertipikat elektronik terjamin, artinya informasi pemegang hak atas tanah akan selalu utuh, tidak berubah, dan untuk kerahasiaannya telah dilindungi dengan menggunakan teknologi persandian dari BSSN. Sertipikat elektronik ini mendukung inisiatif go green pemerintah dengan mengurangi penggunaan kertas dan tinta, memfasilitasi dan mempercepat proses penandatanganan dan pelayanan, serta menerapkan tanda tangan digital yang menjamin otentikasi data, integritas, dan anti penolakan Sertipikat tanah. Selain itu mudah dirawat dan dikelola, pengaksesan dapat dilakukan kapan saja dan dimana saja serta menghindari risiko kehilangan, terbakar, kehujanan, dan pencurian dokumen fisik. Nantinya informasi dilindungi dengan kode-kode pengkodean yang rumit sehingga hanya dapat dilihat oleh pihak tertentu dan tidak dapat diakses oleh pihak yang tidak berkepentingan (illegal). Kelemahan keamanan data tergantung pengelola dan pemakai. Hacker akan melakukan segala cara untuk mendapatkan data yang dapat menguntungkan bagi hacker dengan penjualan data dan merugikan bagi pemilik data, seperti yang diketahui hacker akan mengaku lupa kata sandi dan meminta yang baru dengan cara mengirimkan dan memasukkan data pada link yang diberikan hacker. Dengan begitu hacker sudah mendapatkan data yang diinginkan maka terjadi nyalah kebocoran data pribadi. Konsep perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dari pembahasan asas-asas hukum fundamental, termasuk terciptanya ketertiban, keteraturan, perdamaian, kepastian,

kemanfaatan dan keadilan. Karena system penerbitan surat-surat bukti hak yang merupakan alat bukti yang kuat, maka sistem publikasi merupakan system negative yang mengandung unsur positif dalam bidang pertanahan sebagai bentuk perlindungan hukum.⁵⁷ Pengaturan secara khusus terkait perlindungan keamanan data pemegang hak atas tanah belum termuat pada peraturan menteri atr/bpn nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat elektronik, sehingga menjadi kelemahan pada peraturan menteri atr/bpn tersebut. Namun secara khusus pengaturan perlindungan hukum keamanan data pemilik hak atas tanah diatur dalam pasal 26 undang-undang nomor 11 tahun 2008 tentang informasi dan transaksi elektronik dan undang-undang nomor 27 tahun 2022 tentang perlindungan data pribadi yang mengatur larangan dalam penggunaan data pribadi dan sanksi pidana termuat dalam pasal 65 sampai dengan pasal 69 jika melakukan sesuatu perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan aturan perundang-undangan seperti penyalahgunaan atau kebocoran data pribadi.

Pada dasarnya Sertipikat elektronik saat ini belum diberlakukan dan terjadi penundaan pemberlakuan Sertipikat elektronik oleh Komisi II DPR RI adapun beberapa faktor yang melatarbelakangi keputusan untuk menunda penerapan Sertipikat elektronik diantaranya kekhawatiran pada lemahnya keamanan sistem yang memudahkan pemalsuan Sertipikat seperti kasus-kasus yang saat ini banyak terjadi kebocoran data pribadi, sampai saat ini kementerian ATR/BPN belum menyampaikan laporan

⁵⁷ Ahmad, A. (2012). *Perkembangan Teknologi Komunikasi Dan Informasi: Akar Revolusi Dan Berbagai Standarnya*. Jurnal Dakwah Tabligh, 13(1).

program Sertipikat elektronik kepada Komisi II DPR Republik Indonesia, untuk dapat memfokuskan pada 4 (Empat) layanan pertanahan digital yang sudah berjalan antara lain pengecekan Sertipikat tanah dan pembuatan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), hak tanggungan elektronik (HT-el), Informasi Zona Nilai Tanah (ZNT) yang belum mencapai hasil maksimal, banyak masyarakat salah mengartikan terkait Pasal 16 Permen ATR/BPN No.1/2021 yang menyatakan bahwa kantor badan pertanahan nasional akan mengambil Sertipikat konvensional untuk digabungkan dengan buku tanah yang disimpan pada kantor pertanahan dengan begitu masyarakat akan mendapatkan penggantinya berupa Sertipikat elektronik tanpa memegang bukti secara fisik Sertipikat analog.

Sehingga komisi II DPR RI dan Menteri ATR/BPN sepakat menunda pemberlakuan peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat elektronik untuk melakukan evaluasi dan revisi norma hukum untuk menghindari terjadinya salah persepsi yang berpotensi menimbulkan permasalahan yang dapat merugikan seluruh masyarakat

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kekuatan Hukum Sertipikat Elektronik (E-Sertipikat) Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu Sertipikat elektronik dengan Sertipikat analog mempunyai kedudukan yang sama sebagai alat bukti yang sah dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Pemberlakuan Sertipikat elektronik ini belum diberlakukan dalam rapat Komisi II DPR RI dan Menteri ATR/BPN dengan alasan penundaan keamanan data yang tercantum pada Sertipikat elektronik dan pada peraturan Menteri ATR/BPN belum mengatur mengenai keamanan data pada Sertipikat tanah digital sebagai bentuk kelemahan pada peraturan tersebut, karena pemerintah belum sempurna dalam menangani kebocoran data pribadi sehingga sangat diperhatikan terkait keamanan data di era digital ini. Proses pengamanan data dan informasi menggunakan teknologi persandian seperti kriptografi oleh Badan Siber dan Sandi Negara dan Sertipikat elektronik ini mencakup tanda tangan elektronik dan menggunakan Hash Code serta QR Code. Perlindungan Preventif (Pencegahan) dan Perlindungan Represif (pemberian sanksi) merupakan dua cara perlindungan hukum yang dapat digunakan untuk menjaga keamanan data pemegang Sertipikat tanah digital. Sanksi dapat diterapkan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang

Nomor 27 Tahun 2022 tentang Perlindungan Data Pribadi dalam hal data Sertipikat tanah digital mengalami kebocoran data.

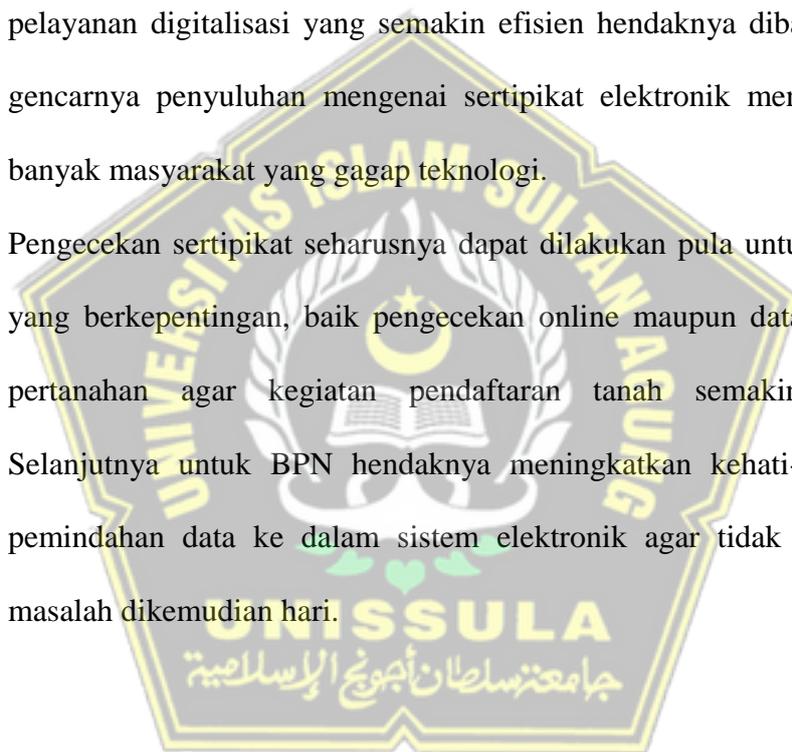
2. Jaminan Keamanan E-Sertipikat Yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Bentuk Kepemilikan Hak Atas Tanah yaitu Penerbitan e-Sertipikat oleh BPN membawa banyak keuntungan dari segi keamanan, efisiensi, dan transparansi dalam pengelolaan hak atas tanah di Indonesia. Sistem yang aman dan berbasis teknologi ini memberikan jaminan bagi masyarakat bahwa hak kepemilikan tanah mereka dilindungi dan tercatat dengan jelas dalam sistem yang sah, mengurangi potensi konflik dan meningkatkan kemudahan dalam pengelolaan hak atas tanah.

B. Saran

1. Hendaknya dalam pemberlakuan Sertipikat elektronik perlu menyediakan sarana keamanan yang berstandar internasional agar terhindar dari kebocoran data pribadi dan Dalam Peraturan Menteri ATR/BPN untuk dapat mengatur mengenai pasal terkait keamanan data Sertipikat digital baik berupa perlindungan preventif maupun represif. Kementerian ATR/BPN dalam pemberlakuan Sertipikat elektronik untuk dapat terlebih dahulu melakukan sosialisasi terkait prosedur pendaftaran secara elektronik sampai penerbitan Sertipikat elektronik. Sertipikat elektronik untuk dapat diberikan foto pemegang Sertipikat tanah terakhir agar data lebih valid dalam keasliannya. Sebaiknya dalam penerbitan Sertipikat elektronik untuk tanpa ada penarikan Sertipikat analog, agar pemegang

hak atas tanah dapat membuktikan secara fisik jika terjadi sengketa tanah. Maka dari itu Sertipikat analog untuk dapat tetap dipegang oleh pemegang hak atas tanah, dan untuk Sertipikat elektronik sebagai bentuk arsip Sertipikat asli jika terjadi bencana alam yang mengakibatkan kerusakan pada Sertipikat tanah.

2. Sertipikat elektronik merupakan suatu terobosan baru dalam menunjang pelayanan digitalisasi yang semakin efisien hendaknya dibarengi dengan gencarnya penyuluhan mengenai sertipikat elektronik mengingat masih banyak masyarakat yang gagap teknologi.
3. Pengecekan sertipikat seharusnya dapat dilakukan pula untuk masyarakat yang berkepentingan, baik pengecekan online maupun datang ke kantor pertanahan agar kegiatan pendaftaran tanah semakin transparan. Selanjutnya untuk BPN hendaknya meningkatkan kehati-hatian dalam pemindahan data ke dalam sistem elektronik agar tidak menimbulkan masalah dikemudian hari.



DAFTAR PUSTAKA

- Buku :
- Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur,
- Ahyani, S. (2018). *Land Registration as a Legal Construction of Law in Order to Facing Asean Economic Communities. International Journal of Nusantara Islam*, 6(2),
- Arif Rahman Hakim, M. A. I. (2021). *Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik*
- Bambang Sunggono, 2006, *Metode Penelitian Hukum* ,Rajawali pers,Jakarta,
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta,
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan*,
- Cahyani, Luluk Lusiati & Handoko, Widhi. (2020). *Rekonstruksi Sistem Pendaftaran Tanah*. Semarang:Unissula Press.
- Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta,
- Dalam Zulham, 2012, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group,
- Dewi, S. (2015). *Aspek Perlindungan Data Pribadi Menurut Hukum Internasional, Regional, Nasional*. Refika Aditama.
- Dian Dewi Khasanah, 2021, *Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Pembuktian Hukum Acara Perdata*, vol 1, no 1,
- Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*, Bandung,P.T Alumni, 2006,
- Harsono, B. (2007). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan.
- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya.,
- Jatmika, D. E. S., and E. C. Ayuningtyas. 2019. *Pemanfaatan Lahan Pekarangan Untuk Meningkatkan Gizi Keluarga*. Yogyakarta: KMedia

- Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta,
- Ketut, O. S. I. (2019). *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Sinar Grafika.
- Kirana Margaretha Dewi, , 2012“*Sertipikat Ganda Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 156/K/TUN/2005*”, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia),
- Lubis, Mhd. Yamin., & Lubis, Abd. Rahim. (2012). *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi (III)*.Bandung: CV. Mandar Maju
- M. Marwan dan Jimmy. P, 2009, *Kamus Hukum*, Surabaya: Reality Publisher,
- Maman, Rahman, 1999, *Strategi dan Langkah-Langkah Penelitian*, Semarang : IKIP Semarang Press.
- Parlindungan, A. (1994). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Paulus Hadisoeperto, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, Semarang :Universitas Diponegoro,
- Prasetyo, Rio. 2022. “*Problematika Yang Muncul Karena Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik.*” Universitas Narotama Surabaya 6(1):
- R. Soesanto, 1982, *Tugas, Kewajiban dan Hak-hak Notaris, Wakil Notaris (Sementara)*, Pradnya Paramita, Jakarta,
- Salam, K. A. 2020. *Ilmu Tanah*. Lampung: Global Madani Press
- Satjipto Raharjo, 2000,*Ilmu Hukum*,Bandung: PT. Citra Aditya Bakti,
- Scott Davidson. 1994, *Hak-hak asasi manusia*. Graffiti, Jakarta.
- Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta,1988
- Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada,),
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Pers,
- Soerjono Soekanto, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta; Raja Grafindo Persada,
- Soerjono Suekanto, dan Sri Mamudi , *penelitian hukum normative suatu tinjauan singkat*,Penerbit (Jakarta: Raja Grafindo

- Persada, 2003),
- Soerjono Suekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia-UI Press cetakan ke-3 tahun 1984,
- Soetojo Prawirohamidjojo, *Itikad Baik (Goede Trouw/Good Faith), Pidato dalam Rangka Memperingati Dies Natalis XXXVIII Universitas Airlangga*, Surabaya, 11 November 1992,
- Subekti. 2003. *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sulaiman, K. F., & Satriawan, I. (2021). *Land Dispute Settlement Post Law No. 2 of 2012;Glagah Village Case Study Related To Nyia Airport*. Indonesia Private Law Review,2(2),
- Sumanto, L. (2020). *Land Disputes Due to Two Certificate Title on the Same of Land in Indonesia. Proceeding on International Conference of Science Management Art Research Technology (IC-SMART)*, 1(1),
- Tim Fokusmedia, 2012, *Badan Pertanahan Nasional*, Fokus Media, Bandung,
- Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan pengembangan Bahasa, 1991 *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi kedua, cet. 1,(Jakarta: Balai Pustaka,)
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet,2, Jakarta,kencana, 2010,
- Utama, H. K. & I. W. K. J. (2021). *Hukum Agraria Hak Atas Tanah (Sertifikat Dalam Perspektif Kepastian Hukum Di Era Digital)*. Indomedia Pustaka.

Jurnal Ilmiah

- Ahmad, A. (2012). *Perkembangan Teknologi Komunikasi Dan Informasi: Akar Revolusi Dan Berbagai Standarnya*. Jurnal Dakwah Tabligh,,
- Adi Negoro. Analisis Transformasi Digital Layanan Publik Pertanahan : *Hak Tanggungan Elektronik Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang*. Jurnal Administrasi Publik. Vol. 19. No. 1. (2023).
- Ahyani, S. (2018). *Land Registration as a Legal Construction of Law in Order to Facing Asean Economic Communities*. *International Journal of Nusantara Islam*, 6(2),
- Aniscasary, S., and D. R. Ramasari. 2022. “*Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun*

2021.” *Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan* 2(1)

- Ardian, Y., & Warman, K. (2022). *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding Blocking of Certificates of Land Rights in Dispute for the Order of Land Administration at the Land Office of Padang Pariaman District*. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 9(9),
- Jurnal Ilmiah NOTARIUS, Volume 16 Nomor 2 (2023) E-ISSN:2686-2425 ISSN: 2086-1702 Qonita Rizkiana, Widhi Handoko *Eksistensi Sertipikat Elektronik Terhadap UU Cipta Kerja Dalam Menjamin, Kepastian Hukum* Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
- Jurnal Preferensi Hukum Vol. 4, No. 1, 2023 Putra, I. M. A. M. (2020). *Tanggungjawab Hukum Bank Terhadap Nasabah Dalam Hal Terjadinya Kegagalan Transaksi Pada Sistem Mobile Banking*. *Jurnal Kertha Wicaksana*, 14(2).
- Rachmawati, F. A., Choirinnisa, S. A., & Latif, L. (2021). *Integrated Land Registration System: Between Legal Certainty and Challenges (Case of Semarang City)*. *Indonesian Journal of Advocacy and Legal Services*, 3(2),
- Mayasari, I. (2020). *Kebijakan reformasi regulasi melalui implementasi*. *Jurnal Rechtsvinding Media Pembinaan Hukum Nasional*, Vol.9,(No.1),
- Mujiburohman, Dian Aries. *Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik*. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*. Vol. 7. No. 1. (2021).
- Murni, C. S., Kelen, B. B., & Sulaiman, S. (2022). *the Legal Certainty of Land Ownership Right in Registration'S Context*. *International Journal of Law Reconstruction*, 6(1),
- Sulaiman, K. F., & Satriawan, I. (2021). *Land Dispute Settlement Post Law No. 2 of 2012;Glagah Village Case Study Related To Nyia Airport*. *Indonesia Private Law Review*,2(2),
- Sumanto, L. (2020). *Land Disputes Due to Two Certificate Title on the Same of Land in Indonesia. Proceeding on International Conference of Science Management Art Research Technology (IC-SMART)*, 1(1),

Undang-Undang :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Internet :

<http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt4ff5751b7abce/miliki-hak-ingkar--notaris-wajib-rahasiakan-isi-akta> diakses pada hari minggu 10 Desember 2024 pukul 14.23

